



CONTINUOUSLY DEVELOPING
FOR GREATER GROWTH

Annual Report
Laporan Tahunan

2013



PT. Pakuwon Jati Tbk.

DAFTAR ISI

Table of Contents

01

PENDAHULUAN *Introduction*

01

KATA PENGANTAR *Foreword*

02

IKHTISAR SAHAM *Stock Highlights*

04

IKHTISAR KEUANGAN *Financial Highlights*

06

PERISTIWA PENTING 2013 *2013 Event Highlights*

07

PENGHARGAAN *Awards*

08

LAPORAN PRESIDEN KOMISARIS *Report from the President Commissioner*

14

LAPORAN PRESIDEN DIREKTUR *Report from the President Director*

22

PROFIL PERUSAHAAN *Company Profile*

24

VISI DAN MISI *Vision and Mission*

26

SEJARAH PERUSAHAAN *Company Milestones*

28

STRUKTUR ORGANISASI *Organization Structure*

29

STRUKTUR PERUSAHAAN *Company Structure*

30

PROFIL DEWAN KOMISARIS *Profile of the Board of Commissioners*

32

PROFIL DIREKSI *Profile of the Board of Directors*

36

PROFIL KOMITE AUDIT *Profile of the Audit Committee*

38

LEMBAGA PROFESIONAL *Professional Firms* INFORMASI KONTAK *Contact Information*

40

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN *Management Discussion And Analysis*

42

TINJAUAN KEUANGAN *Financial Review*

56

TINJAUAN OPERASIONAL *Operational Review*

68

TATA KELOLA PERUSAHAAN *Corporate Governance*

70

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) *General Meeting of Shareholders (GMS)*

74

DEWAN KOMISARIS *Board of Commissioner*

78

DIREKSI *Board of Directors*

81

KOMITE AUDIT *Audit Committee*

82

SEKRETARIS PERUSAHAAN *Corporate Secretary*

84

UNIT AUDIT INTERNAL *Audit Internal Unit*

85

MANAJEMEN RISIKO *Risk Management*

88 **SUMBER DAYA MANUSIA** *Human Resources*

90 **TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN** *Corporate Social Responsibility*

94 **SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2013 PT PAKUWON JATI TBK.**

Statement of Members of Board of Commissioners And Board of Directors on The Responsibility For The 2013 Annual Report of PT Pakuwon Jati Tbk.

96 **LAPORAN KEUANGAN** *Financial Report*

COVER STORY

Continuously Developing for Greater Growth



Telah banyak keberhasilan yang dicapai oleh Pakuwon Jati Tbk sejak awal berdirinya. Lewat transformasi tiada henti dari tahun ke tahun, Pakuwon Jati Tbk terus berkembang hingga saat ini, lebih berani dalam menetapkan rencana ekspansi dan langkah-langkah strategis yang akan diambil sehubungan dengan akuisisi, pembelian tanah dan hal-hal lain untuk mendukung pencapaian di masa sekarang maupun di masa mendatang dalam upaya pengembangan usahanya yang berkelanjutan.

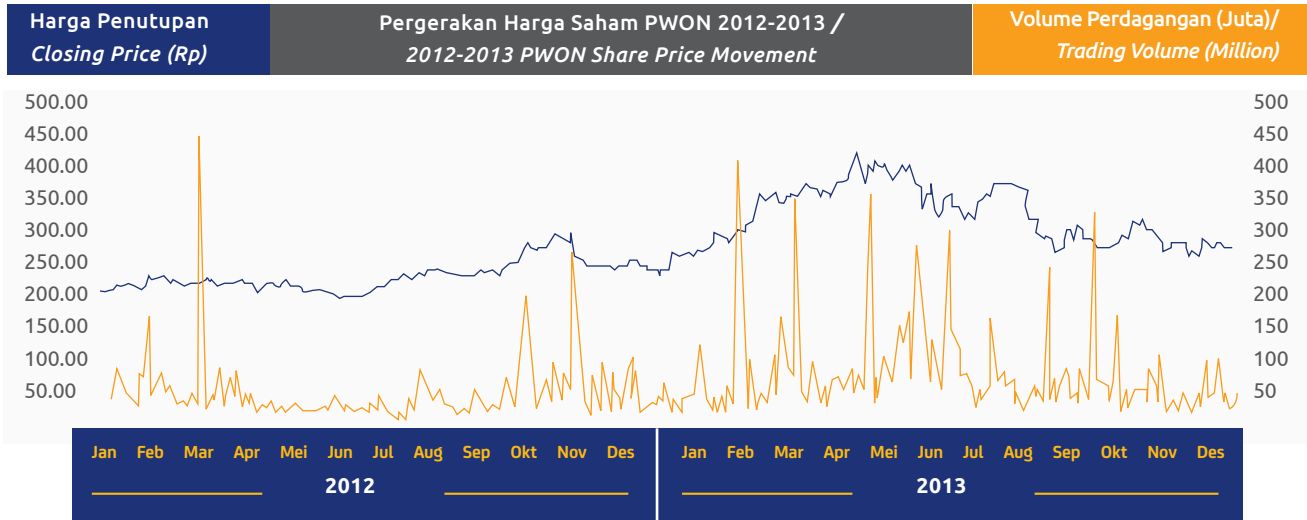
Namun demikian, langkah ekspansi ini tidak hanya didorong oleh ambisi semata, namun didasarkan atas pertimbangan dan perhitungan yang matang, studi kelayakan oleh pihak ketiga yang berkompeten dan independen dan pertimbangan keberlanjutan usaha Perseroan di masa depan. Lewat pertumbuhan organik dan anorganik, Perseroan terus menapak maju selangkah demi selangkah untuk mencapai tujuan utamanya yang terkandung dalam visi dan misi Perusahaan.

Pakuwon Jati, Tbk has made major strides since its establishment. Through continuous transformation over the years, the Company continues to grow today, more daring in setting out its expansion plans and strategic steps for acquisitions, land purchases and other efforts to support its present as well as future accomplishments.

This expansionary stance, however, is not merely fueled by raw ambition, but also based on thorough careful and thorough calculation, feasibility studies by a competent and independent third party if necessary, and consideration of the Company's business sustainability in the future. Through organic and inorganic growth, the Company continues to move forward step by step towards achieving its ultimate purpose as stated in its vision and mission.

IKHTISAR SAHAM

Stock Highlights



Data Perdagangan Saham Shares Trading Data

2012

	Triwulan 1/ Quarter 1	Triwulan 2/ Quarter 2	Triwulan 3/ Quarter 3	Triwulan 4/ Quarter 4	
Jumlah Saham Beredar	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	Outstanding Shares
Kapitalisasi Pasar	9,872,718,492,000	9,342,962,865,600	13,003,092,648,000	10,835,910,540,000	Market Capitalization
Harga saham Tertinggi	880	210	275	305	Highest Price
Harga saham Terendah	199	187	194	215	Lowest Price
Harga saham Penutupan	205	194	270	225	Closing Price
Volume Perdagangan	3,066,101,691	909,863,785	1,763,341,434	3,223,058,245	Trading Volume

2013

	Triwulan 1/ Quarter 1	Triwulan 2/ Quarter 2	Triwulan 3/ Quarter 3	Triwulan 4/ Quarter 4	
Jumlah Saham Beredar	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	Outstanding Shares
Kapitalisasi Pasar	18,541,446,924,000	16,615,062,828,000	13,725,486,684,000	13,003,092,648,000	Market Capitalization
Harga saham Tertinggi	390	430	390	320	Highest Price
Harga saham Terendah	220	305	240	250	Lowest Price
Harga saham Penutupan	385	345	285	270	Closing Price
Volume Perdagangan	5,953,642,000	8,730,276,500	5,051,066,500	3,679,954,000	Trading Volume

Harga saham dan volume perdagangan di tahun 2012 dan triwulan I di tahun 2012 telah disesuaikan dengan proporsi pemecahan nilai saham dengan rasio 1:4 yang terjadi pada tanggal 30 Maret 2012

The price of shares in the year 2012 and 1st quarter of 2012 have been adjusted to the proportion of the stock split ratio of 1:4 which occurred on 30 March 2012

Pemecahan Nilai Nominal Saham
Stock Split

Tanggal Pelaksanaan <i>Date Of Execution</i>	Rasio <i>Ratio</i>	Jumlah Saham Beredar <i>Number of Shares Outstanding</i>		Nilai nominal saham <i>Nominal Value of Shares</i>	
		Sebelum <i>Before</i>	Sesudah <i>After</i>	Sebelum <i>Before</i>	Sesudah <i>After</i>
30 March 2012	1:4	12,039,900,600	48,159,602,400	Rp 100	Rp 25

Pemegang Saham
Shareholders

Nama Pemegang Saham/ <i>Names of Stockholders</i>	Jumlah Saham/ <i>Number of Shares</i>	Presentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Jumlah Modal Disetor (Rp'000)/ <i>Total Paid-up Capital Stock (Rp'000)</i>
Burgami Investments Limited	10,063,591,200	20.90 %	251,589,780
PT. Pakuwon Arthaniaga	8,067,864,000	16.75 %	201,696,600
Concord Media Investment Ltd	3,556,800,000	7.39 %	88,920,000
Raylight Investment Limited	3,441,204,000	7.15 %	86,030,100
Alexander Tedja	7,488,000	0.02 %	187,200
Irene Tedja	4,660,000	0.01 %	116,500
Richard Adisastra	131,040	0.00 %	3,276
Masyarakat / Public	23,017,864,160	47.79 %	575,446,604
Jumlah	48,159,602,400	100.00 %	1,203,990,060

Sejarah Permodalan
History of Capital

Tanggal /Date	Deskripsi /Description	Saham /Shares	Jumlah Saham / <i>Total Shares</i>
09/10/1989	Penawaran Saham Perdana / <i>Initial Public Offering</i>	3,000,000	3,000,000
09/10/1989	Pencatatan Saham di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya / <i>Share listing at Jakarta and Surabaya Stock Exchange</i>	17,000,000	20,000,000
01/10/1991	Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan efek Terlebih Dahulu/ <i>Limited Public offering with preemptive rights</i>	50,000,000	70,000,000
24/12/1992	Pembagian Saham Bonus / <i>Distribution of bonus Share</i>	35,000,000	105,000,000
18/07/1994	Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu / <i>Limited Public offering with preemptive rights</i>	105,000,000	210,000,000
29/01/1996	Pemecahan Saham(1:2) / <i>Stock Split (1:2)</i>	210,000,000	420,000,000
21/03/2006	Konversi Obligasi / <i>Conversion of Bonds</i>	22,705,000	442,705,000
27/03/2006	Konversi Obligasi / <i>Conversion of Bonds</i>	224,295,000	667,000,000
08/08/2006	Konversi Obligasi / <i>Conversion of Bonds</i>	876,577,000	1,543,577,000
19/09/2007	Pemecahan Saham(1:5) / <i>Stock Split (1:5)</i>	6,174,308,000	7,717,885,000
03/07/2008	Pembagian Saham Bonus / <i>Distribution of bonus Share</i>	2,315,365,500	10,033,250,500
15/12/2011	Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan efek Terlebih Dahulu/ <i>Limited Public offering with preemptive rights</i>	2,006,650,100	12,039,900,600
04/04/2012	Pemecahan Saham(1:4) / <i>Stock Split (1:4)</i>	36,119,701,800	48,159,602,400

IKHTISAR KEUANGAN

Financial Highlights

(Angka-angka pada seluruh tabel di atas dinyatakan dalam miliar Rupiah dan menggunakan notasi bahasa Inggris kecuali disebutkan lain)

(Numerical notation in all tables above in billions of Rupiah and in English format, unless stated otherwise)

LAPORAN LABA RUGI	2009*	2010*	2011*	2012	2013	PROFIT AND LOSS ACCOUNT
Pendapatan bersih	697	1,228	1,478	2,165	3,030	Net revenues
Laba bruto	263	560	735	1,234	1,765	Gross profit
Laba bersih tahun berjalan	156	317	379	766	1,137	Net income for the year
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada:						Net income for the year attributable to:
pemilik entitas induk	147	272	347	748	1,133	owner of the company
kepentingan non-pengendali	9	44	32	19	4	non controlling interest
Jumlah laba komprehensif	156	317	379	766	1,137	Total comprehensive income
Laba komprehensif yang dapat Diatribusikan kepada:						Comprehensive income attributable to:
pemilik entitas induk	147	272	347	748	1,133	owner of the company
kepentingan non-pengendali	9	44	32	19	4	non controlling interest

POSISI KEUANGAN (Neraca)	2009*	2010*	2011*	2012	2013	FINANCIAL POSITIONS (Balance Sheets)
Jumlah aset	3,477	4,929	5,745	7,566	9,298	Total assets
Jumlah liabilitas	2,231	2,902	3,372	4,431	5,196	Total liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:						Equity attributable to:
pemilik entitas induk	1,151	1,887	2,234	2,912	3,876	owner of the company
kepentingan non-pengendali	95	140	139	222	226	non controlling interest
Jumlah Ekuitas	1,246	2,027	2,373	3,135	4,103	Total equity

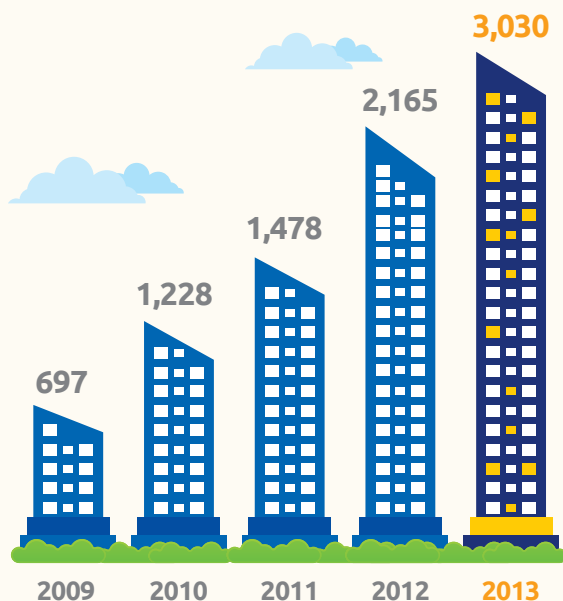
ANALISA RASIO DAN INFORMASI LAIN	2009*	2010*	2011*	2012	2013	RATIO ANALYSIS AND OTHER INFORMATION
Laba bersih terhadap jumlah aset	4.2%	5.5%	6.0%	9.9%	12.2%	Net income to total assets
Laba bersih terhadap ekuitas	12.7%	14.4%	15.5%	25.7%	29.2%	Net income to equity
Laba bersih terhadap pendapatan	21.0%	22.2%	23.5%	34.5%	37.4%	Net income to revenues
Rasio lancar (X) **	4.8x	2.5x	3.6x	6.3x	5.8x	Current ratios (X) **
Liabilitas terhadap ekuitas (X) **	1.8x	1.4x	1.4x	1.4x	1.3x	Liabilities to equity (X)
Liabilitas terhadap jumlah aset (X)	0.6x	0.6x	0.6x	0.6x	0.6x	Liabilities to total assets (X)
Laba per saham (Rp)						Earning per share (Rp)
dasar	3.65	6.79	8.62	15.53	23.52	basic
dilusian	3.34	4.10	6.87	14.92	23.52	diluted

* Laporan keuangan yang disajikan kembali

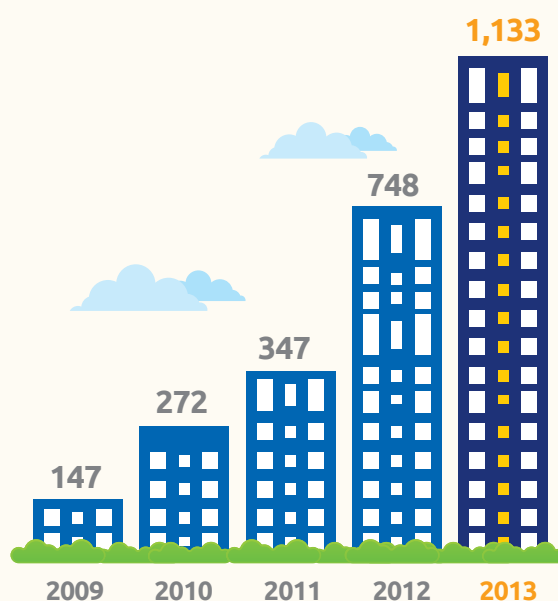
** Angka liabilitas lancar yang digunakan untuk perhitungan rasio lancar adalah angka liabilitas yang telah disesuaikan

* Financial statements as restated
**The current liabilities used to calculate the current ratio refers to the adjusted current liabilities

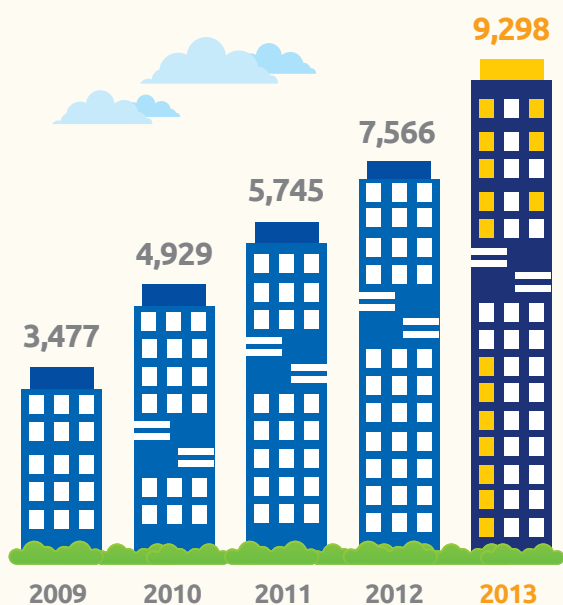
PENDAPATAN BERSIH (Rp miliar)
Net Revenue (Rp Billion)



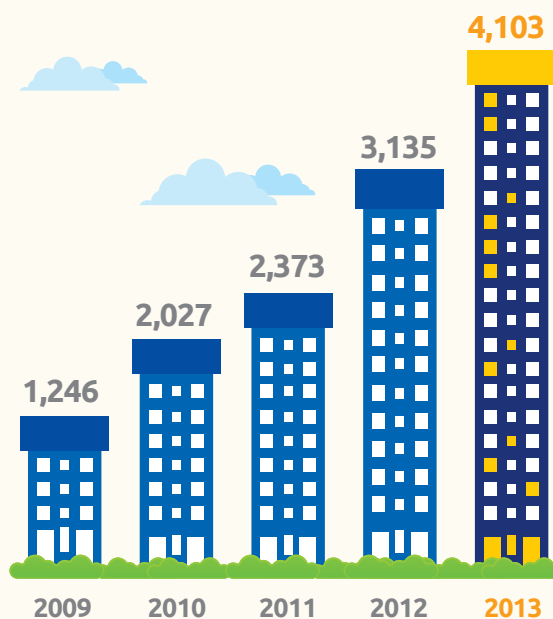
LABA BERSIH (Rp miliar)
Net Profit (Rp Billion)



JUMLAH ASET (Rp miliar)
Total Assets (Rp Billion)



JUMLAH EKUITAS (Rp miliar)
Total Equity (Rp Billion)



PERISTIWA PENTING 2013

Event Highlights 2013

20-24 Maret 2013

20-24 March 2013



**Pakuwon Spring Exhibition
di Atrium Tunjungan Plaza III**
(penyerahan grand prize
kepada customer)

15-19 Mei 2013

15-19 May 2013



**Pakuwon Grand Expo
@ Atrium Tunjungan Plaza III**
(penyerahan grand prize
kepada customer)

25 Juni 2013

25 June 2013



RUPS PT Pakuwon Jati, Tbk
25 Juni 2013
di Gandaria City Jakarta

27 Juni 2013

27 June 2013



**Topping off Harvard Tower
Edu City**
27 Juni 2013

5 September 2013

5 September 2013



**One Icon Residences Grand
Opening-Marketing Gallery
and Show unit**
5 September 2013

19 September 2013

19 September 2013



**Grand Island new cluster
main entrance ceremony**
19 September 2013

5 Oktober 2013

5 October 2013



**H&M Opening in Gandaria City,
the first H&M store in Indonesia**
5 Oktober 2013

2-6 Oktober 2013

2-6 October 2013



**Pakuwon Premium Product
Property Expo @ Atrium
Tunjungan Plaza III, 2-6 Oktober
2013 (penyerahan grand prize
kepada customer)**

2-6 Desember 2013

2-6 December 2013



**Pakuwon Year End Property
Exhibition@ Atrium Tunjungan
Plaza III 2-6 Desember 2013**
(opening ceremony)

PENGHARGAAN Awards

2 Mei 2013
2 May 2013



Investor Award - Best Listed Companies 2013
dari INVESTOR
2 Mei 2013

29 Mei 2013
29 May 2013



Mixed Use Project Award untuk Gandaria City
dari Properti Indonesia
29 Mei 2013

27 Juni 2013
27 June 2013



Indonesia Most Wealth Added Creator 2013
dari SWA,
27 Juni 2013

26 September 2013
26 September 2013



Penghargaan Museum Rekor-Dunia Indonesia (MURI)
untuk di Kota Kasablanka
26 September 2013

30 Oktober 2013
30 October 2013



Service Excellence Award dari Marketeers
dan Markplus Insight untuk Tunjungan Plaza
30 Oktober 2013

31 Oktober 2013
31 October 2013



Gold Champion of Shoppers – Insight Service Quality Award
2013 untuk Kota Kasablanka
31 Oktober 2013

LAPORAN PRESIDEN KOMISARIS

Report from the President Commissioners



**PERSEROAN TERUS
TUMBUH, SEKALIPUN
TELAH MENCATAT
REKOR PERTUMBUHAN
SELAMA TIGA
DASAWARSA.**

*We continue to grow, even with
three decades of record growth
behind us.*

Alexander Tedja
Presiden Komisaris
President Commissioner

Pemegang Saham Yang Terhormat, Dear Shareholders,

Melanjutkan momentum pencapaian yang luar biasa di tahun sebelumnya, Perseroan kembali mencatatkan kinerja yang gemilang di tahun 2013. Hal ini antara lain didorong oleh upaya Perseroan yang senantiasa fokus dan konsisten dalam merealisasikan proyek-proyek properti unggulannya sesuai dengan target yang telah ditetapkan.

Keberhasilan Perseroan dalam membangun fondasi yang kuat di dekade-dekade sebelumnya sekarang dilanjutkan dengan upaya melakukan konsolidasi dan ekspansi untuk terus memantapkan posisinya sebagai pengembang properti papan atas terkemuka dan terpercaya di Indonesia, terutama di segmen mixed-used superblock.

Saat ini, Perseroan adalah pemilik pusat perbelanjaan retail terbesar di Indonesia yang memiliki empat mall dengan luas lantai bersih 333.000 m2 dan memiliki hubungan erat yang terjalin dengan dengan banyak penyewa utama (*anchor tenant*) ternama.

Semua ini hanya mungkin dicapai dengan kombinasi yang solid antara ketajaman visi, kematangan dalam eksekusi, serta kemampuan melakukan inovasi. Perseroan juga senantiasa berpegang teguh pada komitmen terhadap kualitas dan pelayanan, dibuktikan dengan rekam jejaknya yang bagus dan pengalaman yang luas selama lebih dari 30 tahun.

Dewan Komisaris menilai bahwa prospek usaha Perseroan ke depan akan terus menjanjikan. Kebutuhan dan permintaan akan hunian terutama di kota-kota besar yang semakin meningkat dari tahun ke tahun didorong oleh pertumbuhan kelas menengah

Continuing its extraordinary growth momentum from the previous year, the Company has again posted a solid performance in 2013. This gain was especially achieved through the Company's unyielding effort to stay focused and consistent in realizing its flagship property development projects in a timely manner according to schedule.

The Company's success in building a strong foundation over the past few decades is now extended through consolidation and expansion to keep strengthening its market leading position as a renowned and trusted property developer in Indonesia, especially in the mixed-used superblock development segment.

At present, the Company is already the largest retail mall owner among Indonesian developers with four malls comprising a total Net Leasable Area (NLA) of 333,000 sqm and some of the strongest anchor tenant relationships in Indonesia.

These can only be achieved through a solid combination of clear vision, good execution and strong innovation. The Company has also consistently upheld its commitment to quality and service, as proven by its excellent track record and extensive experience of more than 30 years.

The Board of Commissioners believes that the Company's business prospect in the coming years remain promising. The ever-rising need and demand for property especially in major cities, propelled by the rapidly growing middle class

yang cepat dengan daya beli yang tinggi memberikan peluang yang besar kepada Perseroan untuk memenuhi pasar dengan produk-produk properti yang unik dan inovatif.

Kenaikan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) bersubsidi dan suku bunga Bank Indonesia (BI) di tahun 2013 terbukti tidak terlalu mempengaruhi minat konsumen yang tetap tinggi dalam membeli berbagai produk properti. Pasar tetap bergairah. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), sektor properti dilaporkan tumbuh sebesar 6,57%, lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan ekonomi nasional yang mencapai 5,78%.



Walaupun harga beragam produk properti merangkak naik di semester pertama tahun 2013, minat terhadap properti di segmen premium seperti yang ditawarkan oleh Perseroan tetap tinggi. Hal ini tampak dari animo masyarakat yang tinggi dalam setiap pameran yang rutin diadakan Perseroan. Apalagi, kalangan perbankan selama ini juga terus memberikan dukungan yang cukup besar terhadap pertumbuhan penjualan produk properti di Indonesia.

Dari berbagai portofolio properti yang dimilikinya saat ini terdiri atas tiga superblok (Kota Kasablanka, Gandaria City, Tunjungan City) dan satu kawasan hunian atau township (Pakuwon City) Perseroan berhasil membukukan laba bersih tahun berjalan sebesar Rp 1.132 miliar atas pendapatan bersih sebesar Rp 3.030 miliar pada tahun 2013, meningkat dari masing-masing sebesar Rp 748 miliar dan Rp 2.165 miliar pada tahun 2012.

population with strong purchasing power has provided an excellent opportunity for the Company to supply the market with unique and innovative properties.

The increase in subsidized fuel prices and Indonesia's central bank interest rate in 2013 turned out to have minimal impact on consumer's decisions to buy properties. The property market remained upbeat. According to data from the Indonesian Central Bureau of Statistics (BPS), the property sector grew by 6.57%, higher than the country's GDP which only grew by 5.78%.



Albeit the rise of Indonesia property prices in the first semester of 2013, interest in the premium segment real estate like those being marketed by the Company remained strong. This was apparent from the general public's enthusiasm in attending the Company's regular property expo. Furthermore, the banking industry has continued to provide significant support to property sales growth in Indonesia.

From the wide range of property portfolio it currently owns three superblocs (Kota Kasablanka, Gandaria City, Tunjungan City) and one township (Pakuwon City) the Company managed to book a net income for the year amounting to Rp 1,132 billion on total revenue of Rp 3,030 billion in 2013, up from Rp 748 billion and Rp 2,165 billion, respectively, in 2012.

Komposisi pendapatan Pakuwon Jati tahun 2013 terdiri atas 47% pendapatan berulang (*recurring revenue*) dan 53% pendapatan pembangunan (*development revenue*), sejalan dengan strategi Perseroan untuk tumbuh dengan komposisi pendapatan yang berimbang.

Dewan Komisaris, dengan dibantu oleh Komite Audit, telah mengkaji laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2013 dan berpendapat bahwa Manajemen Perseroan telah bekerja dengan baik sesuai dengan target yang ditetapkan.

Kami juga merasa bangga Perseroan dapat kembali membagikan dividen tunai sebesar Rp168 miliar di tahun 2013, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp 70 miliar. Jumlah dividen ini diambil 23% dari perolehan laba bersih 2012.

Hal ini merupakan wujud komitmen Perseroan untuk selalu memberikan kinerja terbaik kepada seluruh pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai kepada pemegang saham, serta apresiasi Perseroan atas dukungan pemegang saham terhadap perusahaan selama ini sekaligus meningkatkan kepercayaan pemegang saham dan pelaku pasar terhadap potensi kinerja perusahaan ke depan.

Dewan Komisaris akan terus melakukan pengawasan yang cermat atas arah dan pengelolaan Perseroan demi kepentingan pemegang saham. Dengan mengacu sepenuhnya pada best practice tata kelola perusahaan yang baik, serta dipimpin oleh para profesional yang berpengalaman, kami yakin Perseroan memiliki fundamental yang kokoh guna meraih peluang pertumbuhan seiring dengan laju pertumbuhan ekonomi serta pasar properti yang menjanjikan di Indonesia.

Pakuwon Jati's revenue composition in 2013 was comprised of 47% recurring revenue and 53% development revenue in line with the Company's strategy to grow with a balanced revenue composition.

The Board of Commissioners, assisted by the Audit Committee, has reviewed the financial statements of the Company for the year ending 31 December 2013 and in our opinion, the Management has acquitted themselves very well with the Company's performance and results of operations for the year under review.

We were also proud that the Company had again able to pay cash dividends amounting to Rp 168 billion in 2013, up from Rp 70 billion in the previous year. The amount was derived from 23% of the Company's net income in 2012.

This represented the Company's commitment to always deliver the best performance to all its stakeholders and increase long term shareholder value, and at the same time appreciated their unyielding support to the Company thus far. In addition, it would also build shareholder confidence and market trust on the Company's prospect and performance in the future.

The Board of Commissioners continues to exercise vigilant supervision over the direction and management of the Company on behalf of shareholders. Adhering to corporate governance best practices, and led by experienced professionals, we believe that the Company has solid fundamentals to capitalize on Indonesia's robust economic growth and prospective property market.

Pada kesempatan ini dapat kami laporkan bahwa tidak terdapat perubahan pada komposisi Dewan Komisaris semenjak penerbitan Laporan Tahunan Perseroan yang terakhir.

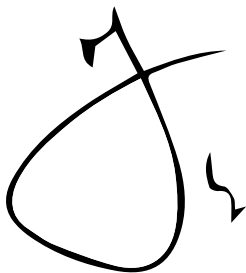
On this occasion, I am pleased to report that there has not been any change in the composition of the Company's Board of Commissioners since the publication of our last Annual Report.

Atas nama Dewan Komisaris, saya menyampaikan apresiasi atas kerja keras Manajemen Perseroan yang ditunjukkan dengan tekad yang kuat, sikap yang profesional dan kerjasama tim yang solid serta segenap warga Pakuwon Jati yang menjadi tulang punggung pertumbuhan Perseroan selama ini atas jerih payah dan dedikasi mereka dalam memajukan Perseroan. Kami juga berterima kasih kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Jawa Timur dan juga Pemerintah Kota Surabaya atas dukungannya yang berkelanjutan.

On behalf of the Board of Commissioners, I would like to appreciate the Management for their performance, backed by self-determination, professionalism and solid teamwork; and to the people of the Pakuwon Jati Group who have always been the backbone of the Company for their tireless efforts and dedication. We would also like to express our special gratitude to the Jakarta and East Java provincial governments, as well as the Surabaya city administration for their continuing support.

Terima kasih dan apresiasi juga kami sampaikan kepada para pemegang saham, penyewa, pemilik properti, mitra bisnis dan tidak terkecuali, masyarakat di sekitar Perseroan atas dukungan dan kerjasamanya selama ini sehingga memungkinkan Perseroan untuk kembali meraih hasil yang gemilang di tahun 2013, dan Perseroan berharap dapat terus menjaga dan meningkatkan hubungan yang baik ini di tahun-tahun mendatang.

Our sincerest thanks and appreciation are also extended to the shareholders, tenants, property owners, business partners, and last but not least, the communities in which we operate for all their support and cooperation which enable the Company to achieve exceptional performance in 2013. We hope that the good relationships can be maintained and improved in the years to come.



Alexander Tedja
Presiden Komisaris
President Commissioner



1. Alexander Tedja
Presiden Komisaris
President Commissioner

2. Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa
Komisaris Independen
Independent Commissioner

3. Drs. Agus Soesanto
Komisaris Independen
Independent Commissioner

LAPORAN PRESIDEN DIREKTUR

Report from the President Director



**PERSEROAN TERUS
MELANGKAH MANTAP,
MERAH PELUANG
PERTUMBUHAN.**

*The Company continues to move
ahead resolutely, to address
future growth opportunity.*

Ir. Richard Adisastra
Presiden Direktur
President Director

Pemegang Saham Yang Terhormat, Dear Shareholders,

Pada laporan tahunan tahun lalu, bertepatan dengan ulang tahun Pakuwon Jati yang ke-30 dilaporkan bagaimana Perseroan berhasil memecahkan rekor kinerja dari segi hasil usaha, dimana pertumbuhan pendapatan tersebut adalah yang paling signifikan selama lima tahun berturut-turut sejak tahun 2008.

Di tahun 2013, Direksi dengan penuh rasa syukur dan bangga melaporkan bahwa Perseroan kembali berhasil mencapai target pendapatan yang ditetapkan. Pendapatan bersih tercatat Rp 3.030 miliar, naik 40% dibandingkan pendapatan tahun 2012 sebesar Rp 2.165 miliar. Sedangkan laba bersih yang dapat diatribusikan kepada entitas induk mengalami peningkatan dari Rp 748 miliar menjadi Rp 1.132 miliar.

Seiring dengan pertumbuhan, jumlah aktiva juga meningkat sebesar 23% menjadi Rp 9.298 miliar pada akhir tahun 2013, sedangkan ekuitas tumbuh sebesar 33% menjadi Rp 3.876 miliar. Dengan demikian, imbal hasil atas ekuitas mencapai 29%, sedangkan imbal hasil atas aktiva mencapai 12%, meningkat dari masing-masing 26% dan 10% di tahun 2012.

Kontribusi utama peningkatan pendapatan Perseroan berasal dari pendapatan berulang (*recurring revenue*) sebesar 47% dan pendapatan pembangunan (*development revenue*) sebesar 53%. Ini sejalan dengan strategi Perseroan untuk tumbuh dengan komposisi pendapatan yang berimbang yaitu penjualan unit properti dan pengelolaan aset-aset secara proaktif guna memaksimalkan nilai tambah properti yang dikelola.

In last year's annual report, coinciding with the 30th anniversary of Pakuwon Jati, it was reported that the Company had managed to post a record-breaking performance in terms of results of operations, its fifth and most significant consecutive annual earnings since 2008.

The Board of Directors is grateful and proud to report that 2013 was yet another very successful year for the Company, in which it successfully achieved the revenues target. Net revenues stood at Rp 3,030 billion, up 40% compared to Rp 2,165 billion in 2012. Meanwhile, net income attributable to the parent entity increased from Rp 748 billion to Rp 1,132 billion.

In tandem with the stronger growth, total assets also grew by 23% to Rp 9,298 billion in 2013, while equity grew by 33% to Rp 3,876 billion. As a result, return on equity was recorded at 29% while return on assets at 12%, a healthy increase from 26% and 10%, respectively, in 2012.

The increase in revenue was mainly composed of development revenue (47%) and recurring revenue (53%). This is in line with the Company's strategy to grow with a balanced revenue composition, namely through sales of property unit and proactive asset management to maximize the value of owned properties.

PENDAPATAN BERSIH TAHUN 2012

Rp 2.165

miliar/billion

Net Revenues 2012



PENDAPATAN BERSIH TAHUN 2013

Rp 3.030

miliar/billion

Net Revenues 2013

Recurring revenue Perseroan tahun 2013 mencapai Rp 1.434 miliar, meningkat 52,1% dibandingkan tahun 2012 yang sebesar Rp 943 miliar, antara lain karena pusat perbelanjaan Kota Kasablanka yang pada tahun 2013 telah mencapai tingkat okupansi 98% dan memberikan kontribusi setahun penuh dibandingkan dengan tahun 2012 yang masih beroperasi enam bulan (sejak Juli 2012). Selain itu, pendapatan berulang juga berasal dari peningkatan harga sewa dari Superblok Gandaria City dan Superblok Tunjungan City yang masing-masing telah memiliki tingkat okupansi 98% dan 99%.

Pertumbuhan development revenue tahun 2013 tercatat sebesar Rp 1.596 miliar, meningkat 30,6% dibandingkan tahun 2012 yang sebesar Rp 1.222 miliar, antara lain bersumber dari pengakuan pendapatan atas penjualan apartemen Edu City dan penjualan unit-unit landed residential di Pakuwon City, Surabaya Timur.

Perseroan juga semakin memantapkan posisinya sebagai pemimpin pasar di bidang pengembangan dan pengelolaan properti superblok terpadu. Proyek-proyek Perseroan saat ini tersebar di dua kota metropolis terbesar dan termaju secara ekonomi di Indonesia Jakarta dan Surabaya serta lokasi yang strategis di pusat-pusat bisnis utama yang berkembang dengan pesat.

Semakin langkanya ketersediaan tanah di perkotaan / pusat bisnis dan semakin tingginya tingkat kepadatan lalu lintas mendorong trend "back to city living" dalam beberapa tahun terakhir. Di tahun-tahun mendatang, permintaan terhadap pembangunan hunian yang

The Company's recurring revenue reached Rp 1,434 billion in 2013, up 52.1% compared to Rp 943 billion in 2012, partly in view of Kota Kasablanka which has reached 98% occupancy rate and has delivered a full contribution to the revenue for the year compared to 2012, in which the mall has only been operating for six months (since July 2012). In addition, recurring revenue was also boosted by rental rate increase from Gandaria City and Tunjungan City superblocks which recorded 98% and 99% occupancy rate, respectively.

Meanwhile, the Company's development revenue in 2013 stood at Rp 1,596 billion, an increase of 30.6% compared to Rp 1,222 billion in 2012, derived among all from revenue recognition for sales of Edu City apartment and sales of landed residential units of Pakuwon City in East Surabaya.

The Company has also been establishing itself as a market leader in the field of integrated superblock property development and management. The Company's current projects are concentrated in Indonesia's two largest and wealthiest metropolises Jakarta and Surabaya as well as strategically located in the heart of rapidly growing city.

Scarcity of land in urban area / central business district and rising traffic congestion levels have encouraged the "back to city living" trend in recent years. In the coming years, demand for integrated residential development is expected to grow even higher. This trend provides ample

terpadu diprediksi akan tumbuh lebih tinggi lagi. Trend ini memberikan keuntungan kepada Perseroan dalam mengembangkan superblok terpadu dan kota mandiri.

Pertumbuhan ekonomi nasional yang positif mendorong ekspansi bisnis dan investasi baik oleh perusahaan asing maupun lokal sehingga ikut melambungkan permintaan terhadap ruang perkantoran, terutama di Jakarta yang menjadi tempat tujuan investasi. Seiring dengan meningkatnya harga jual dan tarif sewa, bisnis ruang perkantoran dipandang masih prospektif untuk beberapa tahun ke depan.

Hasil riset PricewaterhouseCoopers (PWC) dan Urban Land Institute (ULI) bahkan menempatkan kota Jakarta sebagai tujuan utama pengembangan dan investasi properti komersial di kawasan Asia Pasifik pada 2013. Jakarta mengalahkan kota besar lain seperti Shanghai, Singapura, Sydney dan Kuala Lumpur.

Keunggulan daya saing

Sebagai pengembang properti yang terintegrasi dan terdiversifikasi secara penuh, Perseroan diposisikan secara unik untuk meraih peluang luar biasa di masa mendatang. Rekam jejak yang bagus dan pengalaman panjang selama 30 tahun dalam mengembangkan hunian terpadu mandiri menjadi modal yang kuat untuk terus maju dan bertumbuh.

opportunity for the Company in developing integrated superblocs and townships.

Indonesia's positive economic growth has encouraged foreign and local companies to expand their business and investment, which in turn has increased the demand for office space, especially in Jakarta, the country's main investment destination. In line with increasing sales prices and rental rates, commercial office space business is still deemed prospective for the next few years.

A joint research by PricewaterhouseCoopers (PWC) and Urban Land Institute (ULI) even ranked Jakarta as Asia Pacific's top real estate market for both investment and development in 2013. Jakarta outranked other major cities such as Shanghai, Singapore, Sydney and Kuala Lumpur.

Competitive advantage

As a fully-integrated and fully-diversified property developer, the Company is uniquely positioned to capitalize on the tremendous opportunities of growth and demand in the future. A good track record and long experience over 30 years in integrated residential development has becomes its forte to keep advancing and growing.



Ditambah lagi, Perseroan memiliki fondasi keuangan yang kokoh dengan kapitalisasi pasar US\$ 1,3 miliar, ditunjang oleh arus pendapatan berulang serta pendapatan dari pembangunan yang terus meningkat dengan antrian pengembangan 9 kondominium, 2 mall, 4 menara perkantoran, 2 hotel dan 1 kota mandiri baru yang akan memasuki tahap konstruksi dalam dua tahun ke depan.

Di tahun 2013, pengerjaan konstruksi proyek-proyek yang sedang berjalan terus digenjot, antara lain 4 tower kondominium Edu City di Pakuwon City Surabaya Timur, hotel bintang 4 di atas Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V di Tunjungan City Surabaya, pengerjaan proyek cluster hunian yang baru Grand Island di Pakuwon City, dan dimulainya pematangan tanah dan pembangunan sarana infrastruktur untuk township baru di Surabaya Barat. Proyek pengembangan township baru ini merupakan proyek jangka panjang yang sepenuhnya akan menjadi pendapatan pembangunan bagi Perseroan yang proses pembangunannya akan dikerjakan secara bertahap.

Dengan total landbank seluas 388 ha yang diperkirakan mencukupi kebutuhan pengembangan properti sampai lebih dari 10 tahun ke depan, Perseroan akan terus memacu pengembangan proyek-proyek yang telah ada, di antaranya perluasan superblok Kota Kasablanka tahap II, superblok Gandaria City tahap II dan superblok Tunjungan City tahap V dan VI serta pengembangan proyek-proyek baru untuk menciptakan pertumbuhan kinerja keuangan yang positif dan berkelanjutan di masa depan.

Untuk meningkatkan optimisme pemegang saham terhadap prospek dan kinerja Perseroan ke depan, Perseroan kembali membagikan dividen di tahun 2013. Nilainya Rp 3,5 per saham, naik lebih dari 100% dibanding tahun lalu sebesar Rp 1,45 per saham. Hal ini sekaligus untuk mengapresiasi dukungan dan kepercayaan yang telah diberikan oleh pemegang saham kepada Perseroan selama ini.

Furthermore, the Company has a strong financial foundation with a market capitalization of US\$ 1.3 billion, supported by the ever-increasing recurring revenue and development revenue stream with a pipeline of nine condominiums, two malls, four office towers, two hotels and one new township development to commence construction in the next two years.

In 2013, construction of ongoing projects were being undertaken vigorously. These include the 4-tower Edu City condominium at Pakuwon City in East Surabaya, 4-star hotel atop Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V at Tunjungan City Surabaya, project development of new residential cluster, for Grand Island in Pakuwon City, and the commencement of soil enrichment and infrastructure construction a new township development in West Surabaya. This new township is a long-term project that will entirely become a source of development revenue for the Company. The construction project will be built in many phases.

With a sizeable landbank of 388 ha, it is estimated that the Company can still meet its property development needs for more than 10 years. The Company will continue to expedite the development of existing projects, including the expansion of Kasablanka City superbloack phase II, Gandaria City superbloack phase II and Tunjungan City superbloack phase V and VI as well as development of new projects to yield positive and sustainable financial performance in the future.

To increase shareholder optimism on the Company's business prospects and performance in the future, the Company had again paid out dividends in 2013 valued at Rp 3.5 per share, an increase of more than 100% compared to Rp 1.45 per share in the previous year. This was also meant as a token of appreciation to the shareholders for their support and trust to the Company thus far.



Pakuwon City Amphitheatre

Bertumbuh dengan inovasi

Perseroan menyadari bahwa kunci daya saingnya tak hanya terletak pada kemampuannya membangun properti-properti unik bermutu tinggi, namun juga Sumber Daya Manusia unggulan yang akan menjadi kunci pertumbuhannya ke depan.

Karena itu, pelatihan dan pengembangan Sumber Daya Manusia secara berkesinambungan, melalui kombinasi pembekalan aspek technical skill, soft skill dan on-the-job training selalu menjadi prioritas. Dalam mengembangkan kemampuan dan pengalaman manajerial, manajemen puncak juga senantiasa memberikan kesempatan kepada manajemen tingkat madya untuk mengambil tanggung jawab lebih seiring dengan bertambahnya unit-unit usaha Perseroan.

Pemanfaatan teknologi informasi juga terus ditingkatkan dalam berbagai aspek untuk menjadikan kinerja Perseroan lebih efektif dan efisien sehingga meningkatkan daya saing. Seluruh unit usaha Pakuwon Jati dan anak usaha telah mengadopsi sistem informasi berbasis ERP (Enterprise Resource Planning) yang mampu mengkoordinasikan semua sumber daya, informasi dan aktifitas yang diperlukan dalam proses bisnis.

Growing through innovation

The Company realizes that the key to its competitive advantage lies not only in its ability to build unique, premium quality properties, but also the capability of its human resources that will play a crucial role in its future growth.

Therefore, continuous human resources training and development through a combination of technical skills, soft skills and on-the-job training has always been a priority. In developing managerial skills and experience, the Company's top management also continue to provide opportunities for mid-level management to take more responsibility in line with the Company's business expansion.

The use of advanced information technology is also being implemented to improve the Company's performance and create a more effective and efficient business process to increase its competitiveness. All of Pakuwon Jati's business units and subsidiaries have adopted information systems based on ERP (Enterprise Resource Planning) which is capable of coordinating all the resources, information and activities required in a business process.

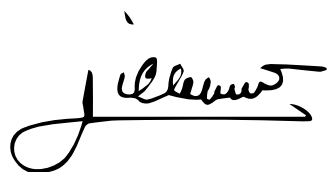
Sebagai salah satu pengembang properti besar di Tanah Air, dengan transaksi penerimaan rutin yang besar, sistem ini tentunya sangat dibutuhkan karena akan mempermudah dan memperlancar aktivitas bisnis sehingga Perseroan bisa tetap fokus pada pengembangan bisnis.

Kata Penutup

Perkenankan saya melaporkan bahwa sesuai dengan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 25 Juni 2013 Perseroan telah melakukan perubahan komposisi anggota Direksi, dengan mengangkat Sutandi Purnomosidi sebagai anggota Direksi baru. Kami percaya bahwa komposisi Direksi Perseroan yang baru akan mampu menjadi the winning team yang akan membawa Perseroan menuju tingkat yang lebih tinggi lagi.

Apresiasi yang tinggi kami sampaikan kepada seluruh karyawan atas dedikasi dan kerja keras mereka dalam memajukan Perseroan, serta terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pemegang saham, penyewa, pelanggan dan mitra usaha yang telah memberikan kepercayaan dan turut mendukung Perseroan dalam mencapai visinya. Kami juga menghargai dukungan pemerintah pusat maupun daerah, serta arahan dari Dewan Komisaris.

Didukung oleh perencanaan yang matang, sumber daya yang memadai, dan komitmen yang kuat untuk terus menjadi yang terdepan, Perseroan terus melangkah maju dengan mantap guna meraih peluang pertumbuhan di masa mendatang.



Ir. Richard Adisastra

Presiden Direktur
President Director

As one of the largest property developers in the country with numerous routine transaction, the system is certainly needed as it will simplify and streamline business activities so that the Company can remain focused on business development.

Closing Statement

Allow me to report that according to the decision of the General Meeting of Shareholders on June 25, 2013, the Company has changed the composition of its Board of Directors, by appointing Sutandi Purnomosidi as the new member of the Board of Directors. We are confident that the new composition of the Company's Board of Directors can become the winning team that will take the Company to the next level.

We would like to extend our sincere appreciation to all the Company's employees for their dedication and hard work in advancing the Company, and deepest thanks to all our shareholders, tenants, customers and business partners who continue to trust and support the Company in achieving its vision. We also thank the central and provincial governments for their support, and our Commissioners, for their guidance.

Backed by sound planning, capable resources and strong commitment to always be at the forefront, the Company will continue to resolutely move forward in seizing future growth opportunities.



1. Sutandi Purnomosidi
Direktur
Director

2. Eiffel Tedja
Direktur
Director

3. A. Stefanus Ridwan S.
Direktur
Director

4. Wong Boon Siew Ivy
Direktur
Director

5. Irene Tedja
Direktur
Director

6. Minarto Basuki
Direktur
Director

7. Ir. Richard Adisastra
Presiden Direktur
President Director

PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile



Gandaria City Superblock



VISI DAN MISI

Vision And Mission



Tunjungan City Superblock (including future Tunjungan Plaza V and VI)

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
 - Mengembangkan superblok terbaik dan pengembang hunian berskala kota mandiri yang meningkatkan kualitas hidup
 - Menjadi tempat kerja yang terbaik dalam industri properti
 - Mengoptimalkan pengembalian investasi bagi para penyewa dan pembeli
-
- *To be the preferred non-strata retail developer in Indonesia*
 - *Developing premier superblocs and townships which enhance quality of life*
 - *To become the best employer in the industry*
 - *To optimize investment returns for our tenants and buyers*

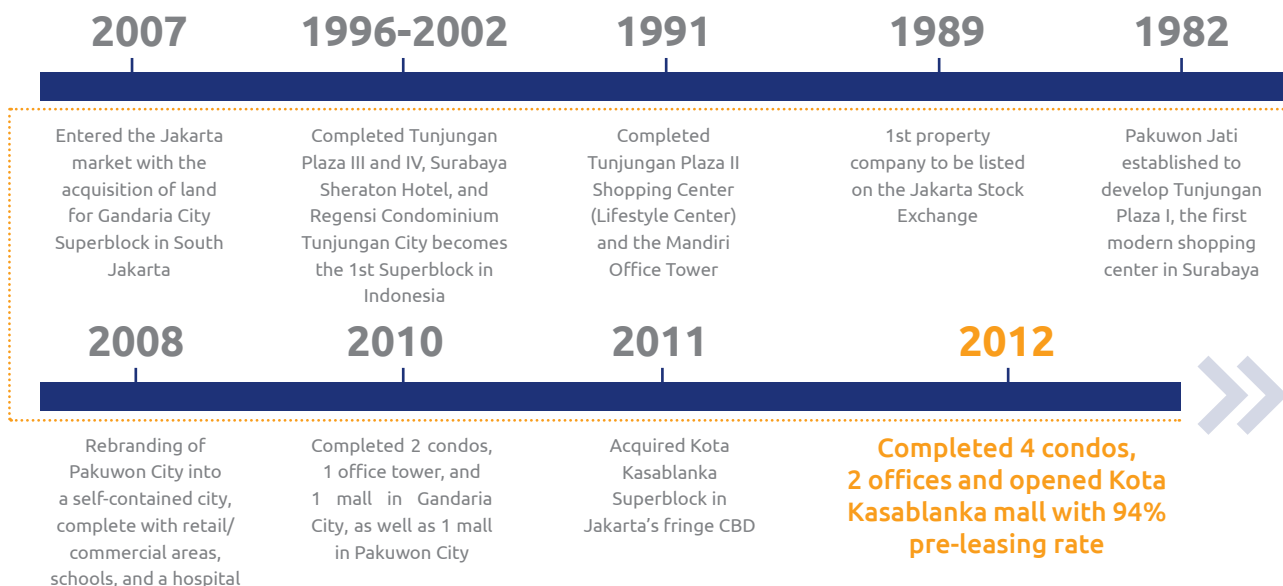
SEJARAH PERUSAHAAN

Company Milestones

PAKUWON JATI MERUPAKAN PERUSAHAAN PROPERTI PERTAMA YANG MENCATATKAN SAHAMNYA DI BURSA EFEK JAKARTA PADA TAHUN 1989.

PAKUWON JATI IS THE FIRST PROPERTY COMPANY WHOSE SHARES ARE LISTED ON THE JAKARTA STOCK EXCHANGE IN 1989.

Superblock Kota Kasablanka 2nd phase (future)



PT. Pakuwon Jati Tbk. 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 di tahun 2012, yang pertama dengan akta notaris No. 18 tanggal 21 Februari 2012, kemudian dengan akta No. 28 tanggal 13 Maret 2012 mengenai pemecahan saham. Semua akta perubahan tersebut dari notaris Esther Mercia Sulaiman, S.H., notaris di Jakarta. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-AH.01.10-09074 tanggal 14 Maret 2012.

Pakuwon Jati saat ini memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan terbesar di Indonesia, dengan 4 pusat perbelanjaan lebih dari 333.000m² *leasable area* yang berada di Jakarta dan Surabaya yang didukung dengan penyewa utama yang solid.

Setelah lebih dari 20 tahun berkiprah di Surabaya melalui keberadaan Superblok Tunjungan City dan kawasan residensial kota Mandiri Pakuwon City, mulai tahun 2007 Pakuwon Jati memasuki fase diversifikasi geografis ke Jakarta melalui investasi superblok Gandaria City yang beroperasi sejak 2010 dan dilanjutkan pembukaan Superblok Kota Kasablanka Juli 2012.

Perseroan merupakan perusahaan properti pertama yang tercatat di Bursa Efek Jakarta tahun 1989, pada akhir 2013 kapitalisasi pasar Perseroan lebih dari US\$ 1,3 miliar.

Dengan memiliki bisnis model yang unik melalui portofolio aset yang seimbang antara development dan investment assets didukung pengalaman lebih dari 30 tahun di industri properti Pakuwon Jati telah menjadi perusahaan properti terkemuka di Indonesia yang terus tumbuh berkembang.

PT. Pakuwon Jati Tbk. was established based on Notarial Deed No. 281 dated September 20, 1982 of Kartini Muljadi, S.H., 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 was amended several times in 2012, the first is with Notarial Deed No. 18 dated February 21, 2012, followed by Notarial Deed No. 28 dated March 13, 2012 related with the stock split. All the amendments are notarized by Esther Mercia Sulaiman, S.H., notary in Jakarta. The amendments were approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-AH.01.10-09074 dated March 14, 2012.

Pakuwon Jati currently owns and operates the largest retail shopping malls in Indonesia, with a portfolio consisting of four supermalls encompassing a total leaseable area of 333,000m² in Jakarta and Surabaya, supported by solid anchor tenants.

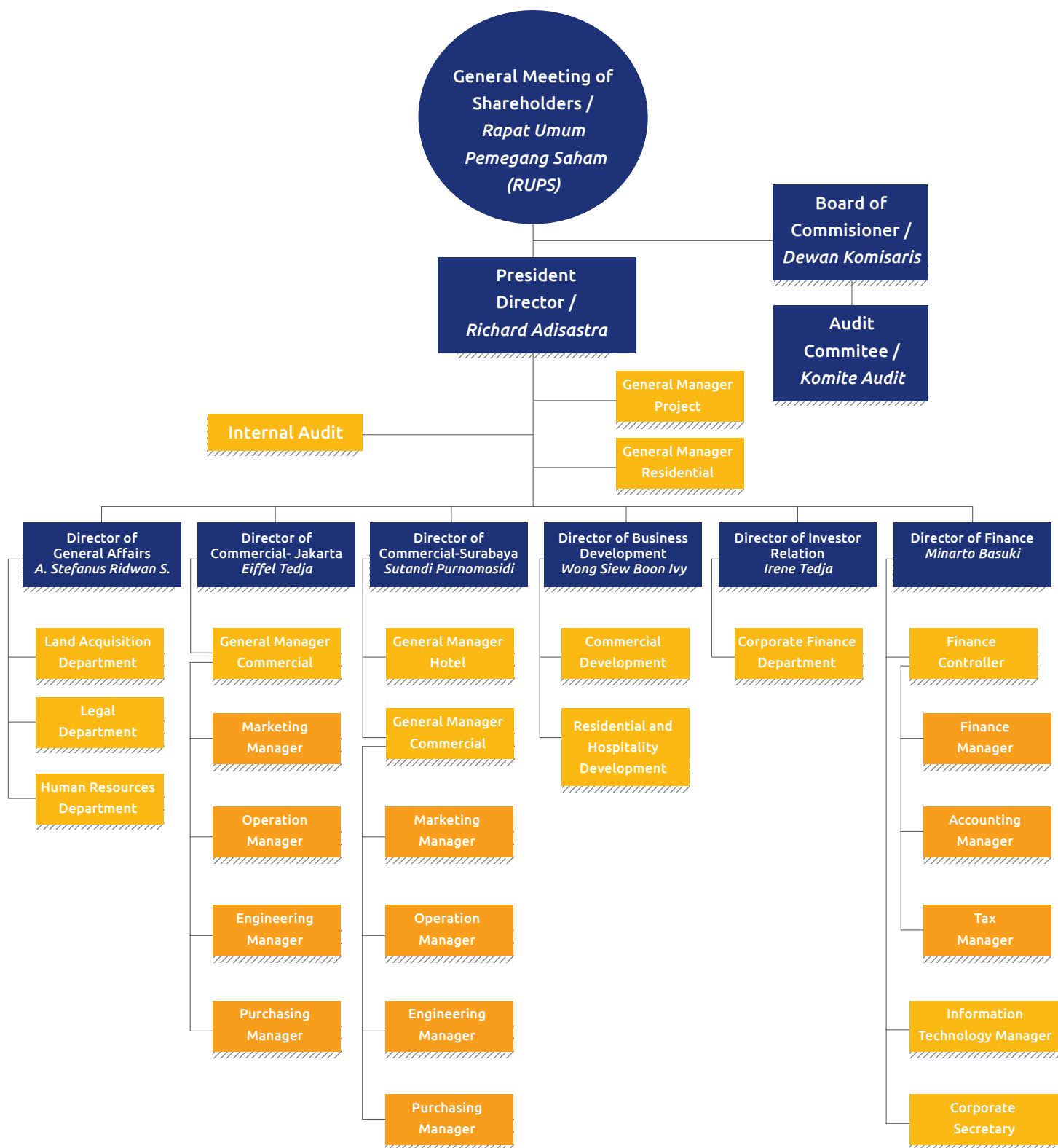
After more than 20 years of presence in Surabaya with the Tunjungan City Superblock and the residential township Pakuwon City, starting from 2007 Pakuwon Jati entered into a geographical diversification phase with the investment of the Gandaria City Superblock, which has been operating since 2010, followed by the opening of the Kota Kasablanka Superblock in Juli 2012.

Pakuwon Jati was the first property company to list on the Jakarta Stock Exchange in 1989. As of year-end 2012, its market capitalization was more than US\$ 1.3 billion.

With a uniquely competitive portfolio of assets that offer a balance between development assets and investment assets, combined with more than 30 years of expertise in the prime property business, Pakuwon Jati has evolved into the premiere property group in Indonesia that continues to grow and evolve.

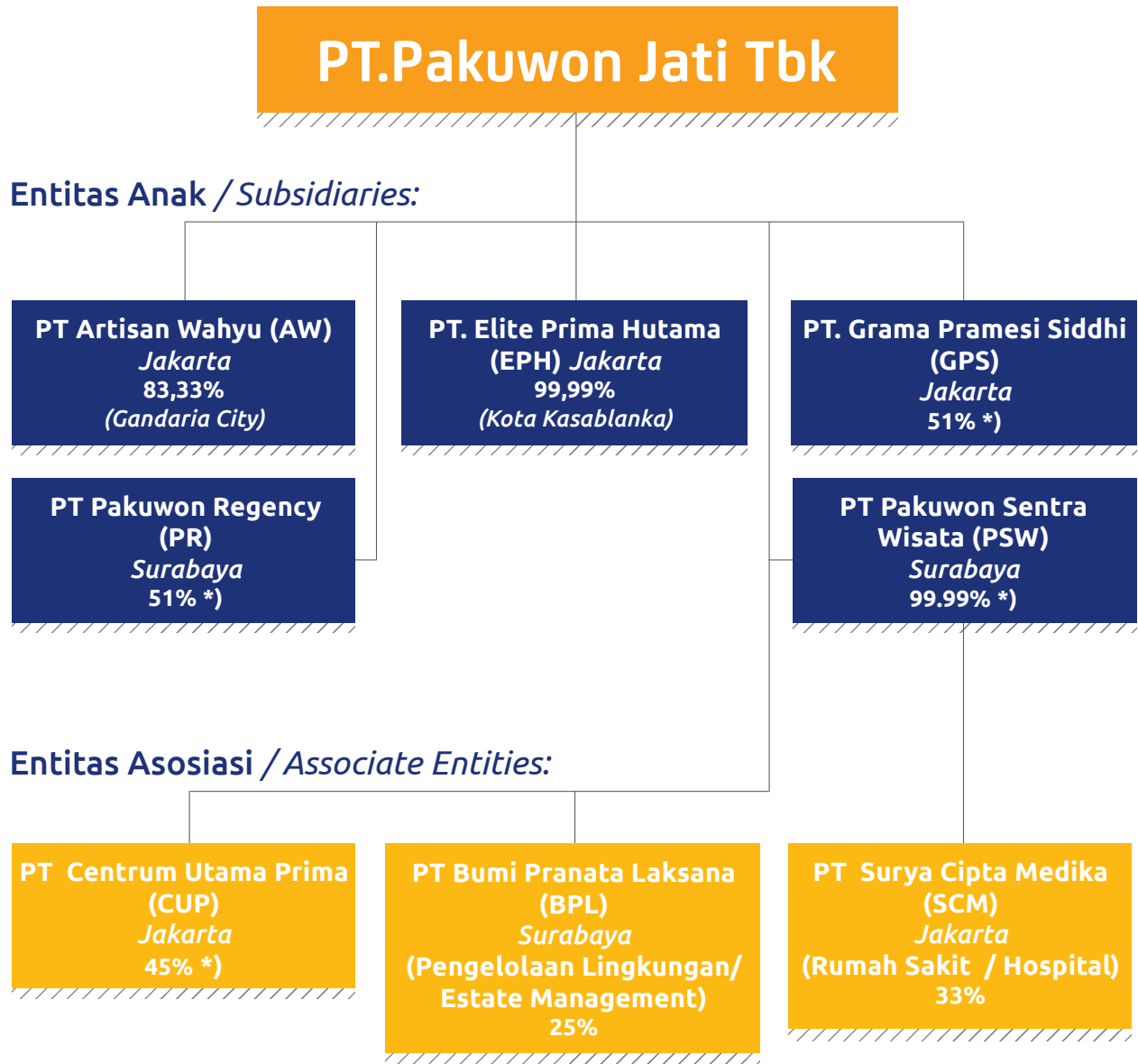
STRUKTUR ORGANISASI

Organization Structure



STRUKTUR PERUSAHAAN

Company Structure



*) Perusahaan belum beroperasi / The Company has no operations.

PROFIL DEWAN KOMISARIS

Profile of the Board of Commissioners



Alexander Tedja

Presiden Komisaris
President Commissioner

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 dari tahun 1989 hingga 1998 dan Presiden Komisaris Perseroan sejak tahun 1998.

Born in Medan on September 22, 1945. With a background as a businessman, among others in the film and cinema business, namely with PT ISAE FILM since 1972; PT Pan Asiatic Film since 1991 and PT Menara Mitra Cinema Corp. since 1977. He served as President Director of the Company from 1989 to 1998 and became the President Commissioner since 1998.



Lahir di 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.

Born in Yogyakarta on July 4, 1958. She holds a Doctorate Degree in Medicine from Udayana University, Denpasar. At present she holds the position as Vice Dean of the Faculty of Medicine, Udayana University in Denpasar, and has serves as a Lecturer at the same faculty since 1985. She has been a Commissioner of the Company since 2009.

Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa

Komisaris Independen
Independent Commissioner



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.

Born in Medan on August 8, 1947. He holds a Degree in Accountancy from the Faculty of Economics HKBP of Nomensen University, Medan. His work experience includes serving as a Senior Auditor with the Public Accounting Firm of Drs. Utomo Mulia & Co (1973 - 1979) and Head of the Accounting Division at PT ISAE FILM (1985 - now). He has been a Commissioner of the Company since 1989.

Drs. Agus Soesanto

Komisaris Independen
Independent Commissioner

PROFIL DIREKSI

Profile of the Board of Directors



Ir. Richard Adisastra

Presiden Direktur
President Director

Lahir di Medan pada tanggal 30 Mei 1953. Pendidikan terakhir Sarjana Teknik Sipil dari Fakultas Teknik, Universitas Sumatra 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.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Presiden Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Born in Medan on May 30, 1953. He holds a Degree in Civil Engineering from the Faculty of Engineering, North Sumatra University, Medan. His work experience includes working with PT Cremona Mulia (1975 - 1977) and with the Company since 1984. He was appointed a Director of the Company (1989 - 2005), and has been the President Director of the Company since 2005.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the President Director for the working period 2013-2016.



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 bersama Perseroan sejak tahun 2000 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2010.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Irene Tedja

Direktur
Director

Born in Jakarta on November 27, 1976. She holds a Bachelor of Science Degree from the University of Pennsylvania. Her work experience includes serving at the Mergers and Acquisitions and Real Estate Division of Chase Securities in New York. She joined the Company in 2000 and has served as Director of the Company since 2010.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the Director for the working period 2013-2016.



Lahir di Kediri pada tanggal 1 Februari 1967. Pendidikan terakhir Sarjana Ekonomi dari Universitas Merdeka, Malang dan mendapatkan gelar MBA dari Universitas Wales, Inggris pada tahun 2013. Mempunyai pengalaman kerja sebagai Manager Keuangan dan Administrasi di Dwi Satya Utama Grup, Jakarta, pada tahun 1991-1995, dan sebagai Direktur Keuangan di PT Keramik Diamond pada tahun 2000-2004. Bergabung bersama Perseroan sejak tahun 2004 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2005.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Minarto Basuki

Direktur
Director

Born in Kediri on February 1, 1967. He holds a Degree in Economics from Merdeka University, Malang and obtained his Master of Business Administration (MBA) from University of Wales, UK in 2013. His work experience includes serving as the Finance and Administration Manager at Dwi Satya Utama Group, Jakarta, in 1991-1995, and as the Finance Director of PT Keramik Diamond in 2000-2004. He joined the Company in 2004 and has served as Director of the Company since 2005.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the Director for the working period 2013-2016.

Lahir di Bandung pada tanggal 30 Juni 1950. Berpengalaman di bidang properti khususnya pengelolaan pusat perbelanjaan antara lain di PT Pakuwon Sentosa 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.

Born in Bandung on June 30, 1950. Experienced in the property sector, especially in the management of shopping malls, including with PT Pakuwon Sentosa Abadi since 2000, and PT Permata Berlian Realty since 2003. In addition, he also served as one of the Chairpersons of the Indonesian Shopping Mall Management Association. He has been a Director of the Company since 2007.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the Director for the working period 2013-2016.

A. Stefanus Ridwan S.

Direktur
Director



Lahir di Singapura pada tanggal 6 Januari 1968. Pendidikan terakhir Bachelor of Arts dari University of London pada tahun 1989. Mempunyai pengalaman kerja di sektor properti selama 21 tahun diantaranya 5 tahun sebagai Direktur Pemasaran bersama Jakarta Land Management. Bergabung dengan Perseroan pada tahun 2005 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2010.

Born in Singapore on January 6, 1968. She earned her Bachelor of Arts Degree from the University of London in 1989. Her work experience in the property sector goes back 21 years, including 5 years as Marketing Director of Jakarta Land Management. She joined the Company in 2005 and became Company Director since 2010.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the Director for the working period 2013-2016.

Wong Boon Siew Ivy

Direktur
Director





Lahir pada tanggal 4 Desember 1966, menamatkan pendidikan di Career Business College, Darlinghurst, Sydney, Australia pada tahun 1992. Memiliki pengalaman kerja sebagai Financial Consultant di PT. South East Asia Bank, Jakarta (1993-1995), Deputy Center Manager di Procon Indah (1995-1996), Deputy Center Manager di PT. Summarecon Agung, Tbk (1996-1998) dan Center Manager di Mall Kelapa Gading (1998-Desember 2001). Bergabung dengan Perseroan sejak Februari 2001, dan menjabat Direktur Perseroan sejak tahun 2013.

Born in December 4, 1966, he graduated from business education at Career Business College, Darlinghurst, Sydney, Australia, graduated in 1992. His previous work experiences include being a Financial Consultant at PT. South East Asia Bank in Jakarta (1993-1995), Deputy Center Manager at Procon Indah (1995-1996), Deputy Center Manager at PT. Summarecon Agung, Tbk (1996-1998) and Center Manager of Mall Kelapa Gading (1998-Desember 2001). Joined the Company since February 2001, and has been the Director of the Company since 2013.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the Director for the working period 2013-2016.

Sutandi Purnomosidi

Direktur
Director

Lahir di Jakarta pada tanggal 22 Agustus 1975. Pendidikan terakhir Bachelor of Science dari University of Pennsylvania. Mempunyai pengalaman kerja sebagai analyst di Platinum Securities, Hongkong, dan di bidang corporate finance bersama Mahanusa Capital, Jakarta. Bergabung dengan Perseroan tahun 2001 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2012.

Born in Jakarta on August 22, 1975. He holds a Bachelor of Science Degree from the University of Pennsylvania. His work experience includes being an analyst at Platinum Securities, Hongkong, and in corporate finance with Mahanusa Capital, Jakarta. He joined the Company in 2001 and was appointed Director of the Company since 2012.

Sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 25 Juni 2013, diangkat sebagai Direktur untuk masa kerja tahun 2013-2016.

Based on General Meeting of Shareholders' decision held on June 25, 2013, appointed as the Director for the working period 2013-2016.

Eiffel Tedja

Direktur
Director



PROFIL KOMITE AUDIT

Audit Committee Profile



Lahir di Lampung, pada tanggal 9 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 di sektor swasta bersama Arthur Andersen & Co pada tahun 1990 dan sebagai dosen Fakultas Ekonomi Universitas Widya Mandala Surabaya hingga tahun 2009. Tahun 1999 mendirikan Kantor Konsultan Pajak Mudjiyanto & Rekan.

Drs. Antonius Susanto

Komite Audit
Audit Committee

Born in Lampung on June 9, 1948. He graduated from the Faculty of Economics of Gajah Mada University, Yogyakarta. He began his career with the Directorate General of Taxation, Ministry of Finance of the Republic of Indonesia in 1980, and entered the private sector by joining Arthur Andersen & Co in 1990, and as a Lecturer at the Faculty of Economics of Widya Mandala University in Surabaya until 2009. In 1999 he established the Tax Consultant Office, Mudjiyanto Susanto & Partners.



Lahir di Tangerang, pada tanggal 20 Januari 1977. Meraih gelar sarjana dari Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya. Mengawali karier sebagai staff pada Kantor Akuntan Publik Sasongko & Sidarta Cabang Surabaya, dan pada tahun 2008 mendirikan Kantor Akuntan Publik Lisawati dan bergabung dengan Kantor Akuntan Publik Buntaran, Lisawati dan Rekan tahun 2013.

Lisawati, SE, Ak, CPA

Komite Audit
Audit Committee

Born in Tangerang on January 20, 1977. She graduated from the Faculty of Economics, Airlangga University, Surabaya. Started her career with the Public Accountant Office of Sasongko & Sidarta, Surabaya Branch, and in 2008 established the Public Accounting Firm of Lisawati and joined with Public Accounting Firm of Buntaran, Lisawati and Co. in 2013.



LEMBAGA PROFESIONAL

Professional Firms



Kota Kasablanka 2nd phase (future)

Kantor Akuntan Publik/ Public Accountant Office

Osman Bing Satrio & Eny
The Plaza Office Tower 32nd Floor
Jl. M.H. Thamrin Kav 28-30 Jakarta 10350
Tel : (021) 2992 3100

Biro Administrasi Efek/ Stock Administration Bureau

PT SIRCA DATAPRO PERDANA
Jl. Johar No. 18, Menteng
Jakarta 10340
Tel : (021) 390 0645

INFORMASI KONTAK

Contact Information



**Unit usaha dan entitas anak di Jakarta /
Business units and subsidiaries in Jakarta**

**Superblock
Kota Kasablanka**

PT.Artisan.Wahyu
Jl. Casablanca Raya Kav.88
Jakarta Selatan 12870
Indonesia
Tel : (021) 8370 9888
Fax : (021) 8370 6888

**Superblock
Gandaria City**

PT Elite Prima Utama
Office Tower Gandaria 8
32nd Floor
Jl. Sultan Iskandar Muda
8 Jakarta Selatan 12240
Indonesia
Tel : (021) 2900 8000
Fax : (021) 2905 3000

**Entitas anak di Jakarta /
Subsidiary in Jakarta**

PT Grama Pramesi Siddhi

Gandaria 8 Office Tower
32nd Floor
Jl. Sultan Iskandar Muda 8
Jakarta Selatan 12240
Indonesia
Tel : (021) 2900 8000
Fax : (021) 2905 3000

**Entitas anak di Surabaya /
Subsidiary in Surabaya**

**PT Pakuwon Regency,
PT Pakuwon Sentra Wisata**

Jl. Kejawan Putih Mutiara 17
Surabaya 60261
Indonesia
Tel : (031) 5820 8788
Fax : (031) 5820 8707

Unit usaha Surabaya di bawah PT Pakuwon Jati / Business units Surabaya under PT Pakuwon Jati

**Superblock
Tunjungan City**

Menara Mandiri 5th Floor
Jl. Basuki Rahmat 8-12
Surabaya 60261
Indonesia
Tel : (031) 531 1088
Fax : (031) 531 1077

**Sheraton Surabaya Hotel
& Towers**

Jl. Embong Malang 25-31
Surabaya 60261
Indonesia
Tel : (031) 546 8000
Fax : (031) 546 7000

Pakuwon City Township

Jl. Kejawan Putih Mutiara 9
Surabaya 60261
Indonesia
Tel : (031) 593 1818
Fax : (031) 596 1663

EastCoast Center

Jl. Kejawan Putih Mutiara 17
Surabaya 60261
Indonesia
Tel : (031) 5820 8788
Fax : (031) 5820 8707

Company website: www.pakuwon.com

Investor Relations contact: investorrelations@pakuwon.com

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion and Analysis



Tunjungan City Superblock (including FutureTunjungan Plaza V & VI)



Laba per saham

⬆ **51.4%**

Earnings per share

TAHUN 2012
Rp 15.53
year 2012



TAHUN 2013
Rp 23.52
year 2013

TINJAUAN KEUANGAN

Financial Review

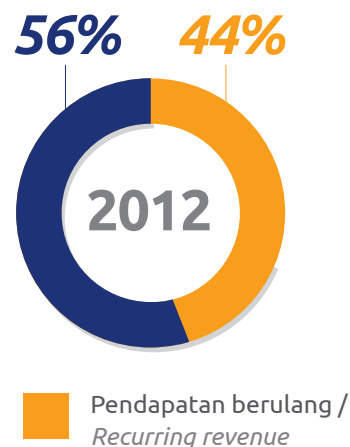
Ikhtisar Keuangan

Pakuwon Jati kembali mencatat kinerja keuangan yang cemerlang di tahun 2013. Pendapatan bersih Perseroan tumbuh 39,9% dibandingkan tahun 2012 menjadi Rp 3,030 miliar yang didukung terutama oleh pengakuan pendapatan pembangunan (development revenue) dari apartemen Educity dan penjualan landed residential di Pakuwon City dan meningkatnya recurring revenue pusat perbelanjaan Kota Kasablanka yang beroperasi sejak akhir 28 Juli 2012. Laba per saham mengalami peningkatan 51,4% menjadi Rp 23,52 dari tahun sebelumnya sebesar Rp 15,53.

Financial Highlights

Pakuwon Jati once again posted an impressive result of operations in 2013. The Company's net revenue grew by 39.9% to Rp 3.030 billion, primarily on the back of development revenue recognition from Educity apartment, the sales of landed residential properties in Pakuwon City and the rise in recurring revenue from the Kota Kasablanka mall which has been fully operational since July 28, 2012. Meanwhile, earnings per share increased by 51.4% to Rp 23.52 from Rp 15.53 in the previous year.

Dalam miliar rupiah In billion rupiah	2013	2012	Pertumbuhan Growth
Pendapatan bersih <i>Net revenues</i>	3,030	2,165	39.9%
<i>Recurring revenue</i>	1,434	943	52.1%
<i>Development revenue</i>	1,596	1,222	30.5%
Beban pokok pendapatan <i>Cost of revenues</i>	1,265	931	35.8%
Laba bruto <i>Gross profit</i>	1,765	1,234	43.0%
Margin laba bruto (%) <i>Gross profit margin (%)</i>	58.3%	57.0%	1.3%
Jumlah laba komprehensif <i>Total comprehensive income</i>	1,137	766	48.3%
Laba bersih tahun berjalan dan jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk <i>Net income for the year and total comprehensive income attributable to owner of the Company</i>	1,133	748	51.4%
Margin bersih (%) <i>Net margin (%)</i>	37.4%	34.5%	2.9%
Laba per saham (dasar), dalam Rp penuh <i>Earning per share (basic), in full Rp</i>	23.52	15.53	51.4%



Pendapatan

Pendapatan Perseroan berasal dari pendapatan berulang (recurring revenue) dan pendapatan pembangunan (development revenue) yang pada tahun 2013 masing-masing memberikan kontribusi 47% dan 53%, sedangkan tahun 2012 masing-masing memberikan kontribusi 44% dan 56%.

Pendapatan berulang merupakan pendapatan dari persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran Superblok Tunjungan City, pusat perbelanjaan EastCoast Center, Superblok Gandaria City dan Superblok Kota Kasablanka serta hotel Sheraton Surabaya Hotel & Towers. Pendapatan berulang tumbuh 52.1% menjadi Rp 1.434 miliar di tahun 2013 dibandingkan tahun sebelumnya dengan kontribusi terbesar dari peningkatan pendapatan persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran sebesar Rp 477 miliar.

Sedangkan pendapatan pembangunan meliputi pendapatan dari penjualan kondominium dan kantor dari Superblok Kota Kasablanka dan Gandaria City serta penjualan apartemen Educity dan tanah dan bangunan (landed residential) di Pakuwon City. Pendapatan pembangunan naik 30,5% dibandingkan 2012, dimana pendapatan penjualan residensial memberikan kontribusi peningkatan sebesar Rp 359 miliar menjadi Rp 1.236 miliar di tahun 2013.

Revenues

The Company's revenues are derived from recurring revenues and development revenues, which in 2013 contributed 47% and 53%, respectively; compared to 2012 which contributed 44% and 56%, respectively.

Recurring revenues comprised of revenues from the leases of commercial and office premises at Tunjungan City, The EastCoast Center Mall, Gandaria City and Kota Kasablanka as well as revenues from the Sheraton Surabaya Hotels and Towers. Recurring revenue grew by 52.1% to Rp 1,434 billion in 2013 compared to the previous year, primarily due to increased revenues from the lease of retail and office spaces which contributed Rp 477 billion.

Meanwhile, development revenues comprised of revenues from the sales of condominium and office premises at Kota Kasablanka and Gandaria City, as well sales of Educity apartment and lots and houses (landed residential properties) at Pakuwon City. In 2013, development revenue grew by 30.5% to Rp 1,236 billion compared to the previous year, primarily due to increased revenues from the sales of residential properties which contributed Rp 359 billion.

RINCIAN PENDAPATAN / REVENUE BREAKDOWN

Deskripsi / Description	Pendapatan / Revenue Rp Juta / Million	
	2013	2012
Persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran / Shopping center and office rent	1,279,876	802,988
Hotel / Hotel	154,159	139,585
Residensial / Residential	1,236,696	877,016
Perkantoran / Office	359,066	345,808
Jumlah / Total	3,029,797	2,165,397

Pusat Perbelanjaan dan Perkantoran

Pendapatan dari persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran mencapai Rp 1.280 miliar di tahun 2013 dibandingkan Rp 803 miliar di tahun 2012, terutama disebabkan telah beroperasinya pusat perbelanjaan Kota Kasablanka sejak bulan Juli 2012 serta peningkatan pendapatan pusat perbelanjaan dan perkantoran dari Superblok Gandaria City, Tunjungan City maupun EastCoast Center yang ditopang pula dengan kenaikan okupansi.

Di tahun 2013, tingkat okupansi Kota Kasablanka mencapai 98%, Gandaria City 98% dan Tunjungan Plaza 99% dibandingkan tahun sebelumnya masing-masing 94%, 95% dan 98%.

Shopping Center and Office

Revenues from the lease of shopping center and offices reached a total of Rp 1,280 billion in 2013 compared to Rp 803 billion in 2012, mainly contributed by Kota Kasablanka mall which has been fully operational since July 2012, as well as growing revenue from the mall and offices at Gandaria City, Tunjungan City and EastCoast Center in line with rising occupancy rate.

In 2013, the occupancy rate at Kota Kasablanka reached 98%, Gandaria City 98% and Tunjungan Plaza 99% compared to the previous year which stood at 94%, 95% and 98%, respectively.

Deskripsi / Description	Pendapatan / Revenue Rp Juta / Million	
	2013	2012
Sewa ruangan / Space rental	673,523	417,065
Jasa pemeliharaan / Service charge	275,402	179,910
Pendapatan usaha lainnya / Other operating revenues	330,950	206,014
Jumlah / Total	1,279,876	802,988

Hotel

Peningkatan rata-rata pendapatan per kamar hotel menyebabkan kenaikan pendapatan kamar sebesar Rp 11 miliar yang merupakan kontribusi utama peningkatan pendapatan hotel sebesar 10% dari Rp 139,6 miliar di tahun 2012 menjadi Rp 154,2 miliar di tahun 2013.

Hotel

The rise in average room revenue resulted in Rp 11 billion increase in room revenue, which contributed 10% to the increase of hotel revenues amounting to Rp 154.2 billion in 2013 from Rp 139.6 billion in 2012.

Kinerja Hotel / Hotel Performance

Deskripsi / Description	Pendapatan / Revenue Rp Juta / Million	
	2013	2012
Jumlah kamar dan service apartment (unit) / Total of rooms and service apartments *)	348	348
Okupansi hotel / Hotel occupancy (%)	72.1%	71.0%
Rata-rata pendapatan per kamar (Rp/kamar) / Average room revenue (Rp/room)	1,103,319	898,502
Pendapatan kamar / Room revenue (Rp juta)	91,910	81,183
Pendapatan F&B / F&B revenue (Rp juta)	48,915	46,449
Pendapatan lain-lain / Other revenues (Rp juta)	13,334	11,953
Jumlah / Total	154,159	139,585

Residensial

Pengakuan pendapatan atas penjualan apartemen Educity serta tanah dan bangunan di Pakuwon City memberikan kontribusi utama dalam peningkatan pendapatan residensial dari Rp 877 miliar di tahun 2012 menjadi Rp 1,237 miliar di tahun 2013.

Residential

Revenue recognition from the sales of Educity apartment, as well as lots and houses at Pakuwon City mainly contributed to the increase of revenue from residential properties amounting to Rp 1.237 billion in 2013 from Rp 877 billion in 2012.

Residensial / Residential

Deskripsi / Description	Pendapatan / Revenue Rp Juta / Million	
	2013	2012
Kavling tanah / Land lots	117,939	75,089
SOHO	24,385	12,425
Rumah / House	230,940	109,493
Apartemen Educity	287,870	
Kondominium Regensi / Regensi Condominium	4,314	6,662
Kondominium Gandaria Heights / Gandaria Heights Condominium	5,100	40,865
Kondominium Casa Grande / Casa Grande Condominium	566,148	632,483
Jumlah / Total	1,236,696	877,016

Perkantoran

Pengakuan pendapatan PT Elite Prima Utama atas penjualan perkantoran juga memberikan kontribusi utama dalam peningkatan pendapatan perkantoran di Superblok Kota Kasablanka menjadi Rp 359 miliar di tahun 2013 dari Rp 346 miliar di tahun 2012.

Office

Revenue recognition from PT Elite Prima Utama for the sales of offices also gave a major contribution to increased office revenues at Kota Kasablanka amounting to Rp 359 billion in 2013 compared to Rp 346 billion in 2012.

Laba Bruto

Di tahun 2013, Perseroan mencatat laba bruto sebesar Rp 1.765 miliar, meningkat 43% dibandingkan dengan tahun 2012. Hal ini terutama disebabkan karena pengakuan pendapatan apartemen Educity, tanah dan rumah di kluster Palm Beach di Pakuwon City serta pusat perbelanjaan Kota Kosablanka yang telah memberikan kontribusi pendapatan setahun penuh dibandingkan dengan 2012 yang baru beroperasi sejak 28 Juli 2012.

Gross Profit

In 2013, the Company posted Rp 1,765 billion of gross profit, an increase of 43% from that of 2012. This was primarily attributed to revenue recognition from the sales of Educity apartment, lots and houses in the Palm Beach cluster at Pakuwon City, as well as Kota Kasablanka mall which had fully contributed to revenue for the year, as opposed to the previous year in which it was officially open for business only since July 28, 2012.

Beban Usaha

Komponen utama dari beban usaha Perseroan adalah beban penjualan serta beban umum dan administrasi. Beban penjualan sebagian besar terdiri dari biaya iklan dan promosi, penyelenggaraan acara serta komisi penjualan. Beban penjualan mengalami peningkatan sebesar 56% di tahun 2013 menjadi Rp 123 miliar dari Rp 79 miliar di tahun 2012.

Termasuk dalam beban penjualan adalah biaya komisi yang mengalami peningkatan sebesar 271% di tahun 2013 dan 396% di tahun 2012 seiring dengan peningkatan aktivitas penjualan produk-produk properti.

Beban penyelenggaraan acara juga mengalami peningkatan sebesar 103% di tahun 2013 menjadi Rp 28 miliar, seiring dengan banyaknya produk baru yang diluncurkan oleh Perseroan.

Sementara itu, beban umum dan administrasi sebagian besar merupakan beban gaji, imbalan pasca kerja, penyusutan, jasa profesional dan perjalanan dinas. Beban umum dan administrasi mengalami peningkatan sebesar 40% menjadi Rp 131 miliar di tahun 2013 dari Rp 93 miliar di tahun 2012.

Beban Keuangan

Beban keuangan Perseroan mengalami peningkatan bersih Rp 9 miliar dari Rp 180 miliar di tahun 2012 menjadi Rp 189 miliar di tahun 2013. Kenaikan bersih di atas disebabkan kenaikan beban amortisasi diskonto obligasi wajib konversi sebesar Rp 4,8 miliar dan kenaikan beban keuangan lainnya sebesar Rp 4,2 miliar.

Operating Expenses

The main components of the Company's operating expenses are selling expenses and general and administrative expenses. The selling expenses primarily comprised of advertising and promotion cost, event organizing and sales commission. Selling expenses increased by 56% to Rp 123 billion in 2013 from Rp 79 billion in 2012.

Included in the selling expenses was sales commission expense that increased by 271% in 2013 and 396% in 2012, in line with increased sales activities of property products.

Expenses for event management also grew by 103% to Rp 28 billion in 2013, in line with the Company's increased product launchings during the year.

Meanwhile, general and administrative expenses mainly comprised of salary expenses, post-employment benefit, depreciation, professional fees and travelling expenses. General and administrative expenses increased by 40% to Rp 131 billion in 2013 from Rp 93 billion in 2012.

Finance Costs

The finance costs experienced net increase of Rp 9 billion from Rp 180 billion in 2012 to Rp 189 billion in 2013.

The net increase was primarily due to increase in mandatory convertible notes discount amortization as much as Rp 4.8 billion and increase in other finance costs amounting to Rp 4.2 billion.

Laba Bersih

Laba bersih tahun 2013 yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk mengalami peningkatan 51% menjadi Rp 1.133 miliar di tahun 2013. Margin laba bersih juga meningkat dari 34,5% di tahun 2012 menjadi 37,4% di tahun 2013. Kenaikan laba bersih seiring dengan kenaikan pendapatan Perseroan dengan telah beroperasinya pusat perbelanjaan Kota Kasablanka sejak Juli 2012 dan pengakuan penjualan apartemen Educity serta tanah dan rumah di kluster Palm Beach Pakuwon City.

Kas Bersih dari Aktivitas Operasi

Arus kas dari aktivitas operasi Perseroan sebagian besar berasal dari penerimaan kas dari pelanggan dikurangi dengan berbagai pembayaran dari kegiatan operasional termasuk kepada pemasok, karyawan, beban usaha, pembelian tanah serta pembayaran bunga dan pajak.

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi pada tahun 2013 tercatat Rp 2.103 miliar dibandingkan dengan Rp 1.368 miliar tahun 2012 seiring dengan meningkatnya aktivitas Perseroan dalam melakukan kegiatan prapemasaran produk-produk propertinya di Jakarta dan Surabaya sepanjang tahun 2013 dan 2012.

Kas Bersih dari Aktivitas Investasi

Perubahan arus kas dari aktivitas investasi diantaranya karena perubahan pada aset tetap, properti investasi, investasi jangka pendek dan jangka panjang, penyertaan saham, penerimaan penjualan aset tetap serta perubahan pada dana dalam pembatasan.

Pada tahun 2013, kas bersih digunakan Perseroan untuk aktivitas investasi tercatat sebesar Rp 943 miliar antara lain digunakan untuk konstruksi proyek Kota Kasablanka dan Gandaria City di Jakarta serta proyek Tunjungan Plaza tahap V di Surabaya. Selain itu juga investasi pada entitas asosiasi sebesar Rp 278 miliar.

Net Income

Net income attributable to owners of the parent company increased by 51% to Rp 1,133 billion in 2013. Net profit margin also increased to 37.4% in 2013 from 34.5% in 2012. The increase in net income was in line with the Company's increased revenues, primarily contributed by Kota Kasablanka which has been fully operational since July 2012 and revenue recognition from the sales of the Educity apartment as well as lots and houses in Pakuwon City's Palm Beach cluster.

Net Cash from Operating Activities

Cash flow from operating activities was derived mainly from cash received from customers minus several cash outflows for operational activities including payment to suppliers, employees, operating expenses, land acquisition as well as interest and tax expenses.

Net cash from operating activities in 2013 amounted to Rp 2,103 billion compared to Rp 1,368 billion in 2012, in line with the Company's increased activities with regard to premarketing efforts for its property products in Jakarta and Surabaya throughout 2013 and 2012.

Net Cash from Investing Activities

Changes in the cash flow from investing activities were due to, among others, changes in property and equipment, short-term and long-term investments, placements in equity, proceeds from the sale of property and equipment, and changes to the amount of restricted cash.

In 2013, the amount of net cash used in investment activities reached a total of Rp 943 billion which was used, among others, to fund the construction of Kota Kasablanka and Gandaria City in Jakarta, as well as Tunjungan Plaza phase V in Surabaya. It was also used as investment in associate entities amounting to Rp 278 billion.

Kas Bersih dari Aktivitas Pendanaan

Perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan sebagian besar mencakup penerimaan utang bank dan pembayaran utang bank serta pembayaran utang obligasi.

Pada tahun 2013 kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp 333 miliar yang terdiri atas pembayaran dividen Rp 169 miliar, pembayaran utang bank Rp 266 miliar dan penerimaan utang bank Rp 102 miliar.

Perseroan akan tetap mengandalkan ketersediaan kas internal melalui aktivitas operasi Perseroan (*operating cash inflow*) dengan didukung oleh penerimaan atas kegiatan pra-pemasaran, pendanaan eksternal seperti utang bank dan pendanaan dari pasar modal, guna memelihara tingkat likuiditas yang sehat dimasa yang akan datang.

Aset

Jumlah aset Perseroan pada 31 Desember 2013 meningkat menjadi sebesar Rp 9.298 miliar dari Rp 7.566 miliar pada tanggal 31 Desember 2012. Kenaikan ini sejalan dengan ekspansi yang dilakukan, yang terutama terwujud dalam bentuk terbangunnya proyek-proyek properti ataupun infrastruktur pendukungnya. Pertumbuhan aset ini dibiayai baik oleh modal sendiri maupun sumber pembiayaan eksternal.

Jumlah aset lancar meningkat 37% menjadi Rp 3.710 miliar di tahun 2013 dari Rp 2.709 miliar di tahun 2012. Peningkatan di tahun 2013 terutama disebabkan karena peningkatan kas dan setara kas yang sebagian besar diperoleh dari uang muka pelanggan.

Jumlah aset tidak lancar meningkat 15% menjadi Rp 5.588 miliar di tahun 2013 dari Rp 4.857 miliar di tahun 2012. Peningkatan di tahun 2013 terutama disebabkan karena peningkatan investasi pada entitas asosiasi, properti investasi dan persediaan real estat.

Net Cash from Financing Activities

Changes in the cash flow from financing activities mainly comprised of the proceeds of bank loan as well as repayment of bank loan and bonds.

Net cash from financing activities in 2013 amounted to Rp 333 billion which consisted of dividend payment amounting to Rp 169 billion, repayment of bank loan amounting to Rp 266 billion and proceeds of bank loan amounting to Rp 102 billion.

The Company will continue to rely on the availability of internal-generated cash flow from operating activities, supplemented by proceeds from pre-marketing sales, external financing such as capital or debt raising from banks or the capital market in order to maintain healthy levels of liquidity in the coming years.

Assets

As of December 31, 2013, the Company's total assets stood at Rp 9,298 billion compared to Rp 7,566 billion as of December 31, 2012. The increase was in line with the Company's business expansion, primarily in the form of newly-built properties as well as supporting infrastructures. The assets growth was funded from the Company's equity and external financing.

Total current assets increased by 37% to Rp 3,710 billion in 2013 from Rp 2,709 billion in 2012. The growth was mainly due to the increase in cash and cash equivalents derived mainly from advance payments received from customers.

Meanwhile, total fixed assets increased by 15% to Rp 5,588 billion in 2013 from Rp 4,857 billion in 2012, mainly due to the increased investments in associate entities, investment properties and real estate inventories.

Liabilitas

Pada tanggal 31 Desember 2013, jumlah liabilitas Perseroan tercatat sebesar Rp 5.195 miliar meningkat dari Rp 4.431 miliar per 31 Desember 2012.

Di tahun 2013 kenaikan jumlah liabilitas ini antara lain berasal dari kenaikan uang muka penjualan seiring dengan peningkatan kegiatan pra-pemasaran yang dijalankan Perseroan.

Liabilitas jangka pendek mengalami peningkatan menjadi Rp 2.850 miliar per 31 Desember 2013 dari Rp 2.018 miliar per 31 Desember 2012, terutama disebabkan karena penerimaan uang muka penjualan. Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun meningkat sesuai dengan jadwal pembayaran utang.

Liabilitas jangka panjang mengalami penurunan menjadi Rp 2.346 miliar per 31 Desember 2013 dari Rp 2.413 miliar per 31 Desember 2012, terutama disebabkan karena pembayaran utang bank dan reklasifikasi ke utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun.

Ekuitas

Pada tanggal 31 Desember 2013, ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tercatat sebesar Rp 3.876 miliar, meningkat 33% dari Rp 2.912 miliar di tahun 2012.

Struktur Permodalan

Secara historis, Perseroan memiliki struktur permodalan yang pruden. Hal ini tercermin dari besaran rasio utangnya yang mengandung bunga (interest bearing liabilities) terhadap ekuitas Perseroan (debt to equity ratio/DER) yang relatif rendah. DER Perseroan tercatat sebesar 0,46 di tahun 2013 dan 0,66 di tahun 2012.

Liabilities

As of 31 December 2013, the Company's total liabilities were recorded at Rp 5,195 billion, an increase from Rp 4,431 billion as of December 31, 2012.

The increase in total liabilities in 2013 was due to, among others, an increase in advance payment from sales, in line with the Company's increased premarketing activities.

Current liabilities increased to Rp 2,850 billion as of December 31, 2013 from Rp 2,018 billion as of December 31, 2012, primarily due to proceeds of advance payment from sales. Long term bank loans due for repayment within one year increased in line with the repayment schedule.

On the other hand, current liabilities decreased to Rp 2,346 billion as of December 2013 from Rp 2,413 billion as of December 31, 2012, primarily due to repayment of bank loans and reclassification to non-current bank loans due for repayment within one year.

Equity

As of December 31, 2013, total equity attributable to shareholders of the parent entity amounted to Rp 3,876 billion, an increase of 33% from Rp 2,912 billion in 2012.

Capital Structure

Historically, the Company has always maintained a prudent capital structure. This can be seen from the Company's relatively low interest-bearing liabilities to equity (debt to equity ratio/DER). The Company's DER in 2013 was 0.46 compared to 0.66 in 2012.

Tingginya ekuitas ini mencerminkan komitmen pemegang saham atas kelangsungan jalannya Perseroan dalam jangka panjang. Sebagai perseroan properti, Perseroan senantiasa mengandalkan arus kas internal atau ekuitas dalam melakukan pembelian aset terutama tanah.

Untuk membiayai pembangunan proyek-proyek yang ada, selain dari arus kas internal atau ekuitas Perseroan menggunakan sumber-sumber permodalan yang tepat. Sebagian besar utang Perseroan bersifat jangka panjang, dimana hal tersebut sejalandengan karakteristik proyek-proyek Perseroan yang bersifat jangka panjang seperti pembangunan superblok.

Ke depan, Perusahaan akan tetap menjaga struktur permodalannya agar tetap ideal.

Rasio-Rasio Utama

Solvabilitas

Rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya, termasuk liabilitas finansialnya yaitu hutang yang mengandung bunga (interest bearing liabilities). Solvabilitas Perseroan dapat diukur dengan membandingkan total liabilitas dengan total aset, maupun dengan membandingkan total liabilitas keuangan dengan total ekuitas. Kondisi solvabilitas Perseroan juga dapat dilihat dari perbandingan antara liabilitas yang mengandung bunga dengan laba sebelum bunga, pajak, depresiasi dan amortisasi (EBITDA).

- **Solvabilitas atas Total Liabilitas**

Tingkat solvabilitas Perseroan berdasarkan perbandingan antara total liabilitas dengan total aset Perseroan per tanggal 31 Desember 2013 dan 31 Desember 2012 adalah sebesar 0,6. Sedangkan tingkat solvabilitas Perseroan apabila berdasarkan perbandingan antara total liabilitas dengan ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk per tanggal 31 Desember 2013 sebesar 1,3 dan per tanggal 31 Desember 2012 adalah sebesar 1,4. Rasio rasio solvabilitas Perseroan berada

The high level of equity reflects the commitment of shareholders towards the continuity of the Company's business over the long term. As a property developer, the Company relies mainly on internally-generated cash flow or equity for the acquisition of assets, particularly landbank.

In addition to internal cash flows or equity, the Company also relies on appropriate source of financing to fund ongoing project developments. The majority of the Company's debts are of long term tenor, which suits the nature of the Company's equally long-term projects, such as the development of superblocks.

Going forward, the Company will continue to maintain its ideal capital structure.

Key ratios

Solvency

The solvency ratio indicates the Company's ability to meet its liabilities, including financial liabilities such as interest-bearing debts. The Company's solvency is measured by comparing its total liabilities against total assets, as well as by comparing total liabilities with total shareholder's equity. The Company's solvency condition is also reflected in the comparison of its interest-bearing debts against earnings before interest, tax, depreciation and amortization (EBITDA).

- **Solvency Over Total Liabilities**

The Company's solvency ratios on the basis of comparison between its total liabilities and total assets as of December 31, 2013 and December 31, 2012 were 0.6; whereas the same solvency ratios on the basis of comparison between total liabilities and shareholder's equity attributable to the parent entity as of December 31, 2013 and December 31, 2012 were 1.3 and 1.4 respectively. These ratios suggest that the Company's solvency is within a moderate range, and

pada kisaran yang relatif moderat, dan mencerminkan besarnya aset dan ekuitas Perseroan yang mampu dalam memenuhi liabilitas Perseroan.

- **Solvabilitas atas Liabilitas Mengandung Bunga**

Perseroan juga memiliki kemampuan yang cukup baik dalam memenuhi liabilitasnya terhadap utang yang mengandung bunga (interest bearing liabilities), dimana hal ini merupakan faktor yang umumnya dipandang penting oleh kreditur pemberi pinjaman. Salah satu rasio yang digunakan adalah dengan membandingkan total utang berbunga terhadap ekuitas Perseroan. Rasio hutang Perseroan terhadap ekuitasnya (DER) pada tahun 2013 dan 2012 berturut-turut adalah sebesar 0,46 dan 0,66.

Rentabilitas

Rasio rentabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan keuntungan pada suatu periode tertentu. Rentabilitas perseroan antara lain diukur dengan rasio-rasio margin laba bersih, tingkat pengembalian aset (return on assets), dan tingkat pengembalian ekuitas (return on equity). Perseroan mengalami peningkatan atas rasio laba bersih terhadap total aset menjadi 12,2% di tahun 2013, dari 9,9% di tahun 2012. Demikian pula dengan rasio laba bersih terhadap ekuitas menjadi 29,2% di tahun 2013 dari 25,7% di tahun 2012.

Kolektibilitas Piutang

Kolektibilitas piutang menunjukkan seberapa cepat piutang-piutang hasil penjualan perseroan dapat tertagih, untuk selanjutnya tercatat menjadi penjualan. Kolektibilitas piutang dapat diukur melalui umur piutang. Namun demikian, umur piutang masing-masing unit usaha Perseroan memiliki perbedaan karakteristik yang cukup besar, karena adanya perbedaan jenis produk yang dijual pada masing-masing unit usaha. Untuk unit usaha landed residential dengan produk utama perumahan, umur piutangnya

that the Company's total assets and equity are sufficient to cover its liabilities.

- **Solvency over Interest Bearing Liabilities**

The Company also has sufficient liquidity to meet its interest bearing liabilities, which is generally considered important by creditors. One of the ratios used to measure this is by comparing total interest-bearing liabilities to shareholder's equity. The Company's debt to equity ratios (DER) in 2013 and 2012 were 0.46 and 0.66, respectively.

Profitability

The profitability ratio indicates the Company's ability to generate profit within a certain period of time. The Company's rentability ratio is measured by, among others, net profit margin, return on assets and return on equity. In 2013, the Company increased its return on assets to 12.2% from 9.9% in 2012. Its return on equity also increased to 29.2% in 2013 from 25.7% in 2012.

Receivables Collectability

Receivables collectability indicates the period of time by which the Company is able to collect its receivables from the sale or lease of its properties, from whence the Company can recognize its sales. Receivables collectability can be measured by the age of receivables. However, the age of receivables of the Company's various business units differ significantly in characteristics, due to the different types of product sold by different business units. The receivables age for the sale of landed residential products of which the

pada umumnya jauh lebih pendek dari unit usaha yang memiliki produk utama apartemen. Hal ini disebabkan oleh jangka waktu pembangunan perumahan yang relatif pendek dibandingkan dengan pembangunan apartemen lebih panjang. Sedangkan untuk persewaan pusat perbelanjaan umur piutangnya sangat pendek, karena bila penyewa tidak membayar akan dikenakan sanksi operasional. Besarnya piutang usaha dengan usia piutang di atas 90 hari terhadap jumlah piutang usaha pada akhir 2013 dan 2012 masing-masing sebesar 4,8% dan 2,2%.

Ikatan yang Material untuk Investasi Barang Modal

- Pada tanggal 21 Januari 2013, Perseroan menandatangani kontrak dengan kontraktor utama yaitu PT Pembangunan Perumahan Tbk untuk konstruksi proyek Tunjungan Plaza 5 dan Tunjungan Plaza 4 (Hotel). Nilai kontrak atas keseluruhan proyek ini adalah Rp 171.940.000.000. Jangka waktu pekerjaan ini adalah sampai dengan April 2015.
- Pada tanggal 14 Juni 2013, Perseroan menandatangani kontrak dengan kontraktor utama yaitu PT Pembangunan Perumahan Tbk untuk konstruksi Pembangunan Flyover Perlintasan Kereta Api di Tandes. Nilai kontrak atas keseluruhan proyek ini adalah Rp 74.258.338.000. Jangka waktu pekerjaan ini adalah sampai dengan tahun 2014.
- PT Elite Prima Utama, entitas anak menandatangani beberapa kontrak dengan berbagai macam pemasok dan kontraktor untuk konstruksi dan pengembangan proyek Kota Kasablanka. Beberapa kontrak yang signifikan memiliki total harga kontrak sekitar Rp 49.351.997.000 dan US\$ 1.857.800 untuk tahun 2013 dengan berbagai jangka waktu kontrak.

main product is housing units is significantly shorter than that of the sale of apartment units, for instance. The difference factors in the length of time of construction of a typical house, which is much shorter than the completion period of an apartment unit that comprises of the entire building. In the case of commercial lease of retail spaces in shopping mall, the age of receivables is even shorter. This is because failure to pay rent on time can result in operational sanctions. The Company's ratio for receivables more than 90 days in age to total trade receivables as of year-end 2013 and 2012 were 4.8% and 2.2%, respectively.

Material Contracts to Capital Goods Acquisition

- *On January 21, 2013, the Company signed a contract with main contractor PT Pembangunan Perumahan Tbk for the construction of Tunjungan Plaza phase 5 and Tunjungan Plaza phase 4 (Hotel). The contract worth Rp 171,940,000,000 and the entire project is expected to be completed by April 2015.*
- *On June 14, 2013, the Company signed a contract with main contractor PT Pembangunan Perumahan Tbk for the construction of railway flyover in Tandes. The contract worth Rp 74,258,338,000 and the project is expected to be completed in 2014.*
- *PT Elite Prima Utama, the Company's subsidiary, signed contracts with several suppliers and contractors for the construction and development of Kota Kasablanka. Some of the significant contracts for 2013 worth Rp 49,351,997,000 and US\$ 1,857,800 with different completion dates.*

- Pada Desember 2013, Perseroan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan hotel Sheraton Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.

Prospek Usaha

Perseroan yakin bahwa sektor properti memiliki potensi yang besar untuk terus tumbuh, khususnya dengan meningkatnya daya beli masyarakat kelas menengah dan atas yang mendorong meningkatnya permintaan untuk hunian di perkotaan, kebutuhan pusat-pusat komersial maupun perkantoran.

Walaupun kredit pemilikan properti tumbuh signifikan beberapa tahun terakhir ini, namun secara nasional rasio kredit pemilikan properti masih sekitar 4% dari Pendapatan Domestik Bruto (PDB), salah satu yang terendah di regional dibandingkan Malaysia dan Singapura yang berada di kisaran 30-40%. Hal ini menunjukkan besarnya potensi yang ada untuk mendukung pertumbuhan industri properti ke depan.

Berdasarkan riset CBRE, luas area ritel per kapita di Jakarta maupun tarif sewanya adalah salah satu yang terendah di regional. Hal ini menunjukkan besarnya potensi prospek peningkatan ke depan seiring dengan besarnya tingkat pertumbuhan ritel di Indonesia yang menurut laporan BMI adalah tertinggi di regional.

Pemerintah melalui APBN menargetkan pertumbuhan PDB 2014 sebesar 6,2%, yang lebih tinggi dibandingkan pencapaian tahun 2013 sebesar 5,78%. Sejumlah program pembangunan siap dijalankan Pemerintah seperti proyek-proyek infrastruktur jalan tol, bandara dan pembangkit listrik guna menopang pertumbuhan ekonomi melalui penciptaan lapangan kerja yang juga akan memberi dampak positif bagi pertumbuhan sektor properti.

- *In December 2013, the Company entered into cooperation agreement with PT Indo Pacific Sheraton to operate the Sheraton hotel at Gandaria City, Jakarta. The agreement is effective since December 16, 2013 for a term of 20 years.*

Business Outlook

The Company is convinced that the property sector has considerable growth opportunities, especially in light of the increasing purchasing power of the upper middle-class consumers which has been driving demand for urban housing, commercial centers and offices.

While property ownership credit has been growing significantly over the past few years, the ratio of property ownership credit in the national level is still 4% of Gross Domestic Product (GDP), one of the lowest in the region especially compared to Malaysia and Singapore which range from 30-40%. This indicates a great potential that will support the growth of property market in the future.

According to research from CBRE, the per capita retail space in Jakarta and the city's rental rates are one of the lowest in the region. This indicates the great prospect for future growth in line with the high level of retail growth in Indonesia, which according to report from BMI is the highest in the region.

The government in the national budget has set the target for 6.2% of GDP growth in 2014, higher compared to 2013 realization which stood at 5.78%. The government has prepared a number of infrastructure projects such as toll road, airport and power generation to support the economic growth through creation of jobs which in turn will have a positive impact on growth in the property sector.

Aspek Pemasaran

Sepanjang 2013 Perseroan berhasil mencapai marketing sales sebesar Rp 3.003 miliar lebih tinggi 62,2% dibandingkan tahun 2012 yang sebesar Rp 1.851 miliar. Marketing sales ini akan diakui sebagai pendapatan pembangunan (development revenue) sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku.

Strategi pemasaran Perseroan untuk meningkatkan pendapatan pembangunan (development revenue) dilakukan secara terpadu mulai dari penetapan produk, desain, penetapan harga jual, kemudahan pembayaran, komunikasi pemasaran sampai dengan layanan purna jual. Sedangkan strategi pemasaran untuk pendapatan berulang (recurring revenue) antara lain dengan senantiasa melakukan telaah tenancy dan merchandising mix untuk mengikuti trend terkini dan meningkatkan kehadiran pengunjung di pusat-pusat perbelanjaan Perseroan.

Kebijakan Dividen

Perseroan merencanakan untuk membayar dividen secara tunai setiap tahun, namun besarnya dividen dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan memperhatikan tingkat pertumbuhan Perseroan, dan kesehatan keuangan Perseroan serta ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Juni 2013, dan dinyatakan dalam akta No. 37 tanggal 25 Juni 2013, oleh Esther Mercia Sulaiman SH, notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 169 miliar (atau Rp 3,5 per saham) yang pembayarannya dilaksanakan pada 25 Oktober 2013.

Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan

Pada tahun 2013 PT Pakuwon Sentra Wisata entitas anak Perseroan telah memberikan pinjaman sebesar Rp 24.416.000.000 dan Rp 31.084.000.000 masing-masing kepada PT Graha Mitra Insani dan PT Surya Mitra Insani. Kedua perusahaan tersebut merupakan entitas anak dari PT Surya Cipta Medika, dimana PT Pakuwon Sentra Wisata memiliki penyertaan saham sebesar 33%. Perusahaan telah melakukan keterbukaan

Marketing Aspect

In 2013, the Company managed to generate Rp 3,003 billion in marketing sales, 62.2% higher than Rp 1,851 billion recorded in 2012. The marketing sales will be recognized as development revenue in accordance with prevailing accounting standards.

The Company's marketing strategy to increase its development revenue is carried out in an integrated manner starting from product, design, determining the selling price, ease of payment, marketing communication to after sales service. On the other hand, the marketing strategy for recurring revenue was, among others, carried out by continuously analyzing the tenant and merchandising mix in accordance with the latest trend and increase the visitor traffic to the Company's shopping malls.

Dividend Policy

The Company plans to distribute cash dividends each year, the amount of which subject to the profitability of the Company in the particular financial year, the Company's projected growth in the future, and the Company's financial health, as well as the Company's Article of Association and prevailing laws and regulations.

On the basis of the Company's Annual General Meeting of Shareholders on June 25, 2012, as stated in Notarial Deed No. 37 dated June 25, 2012, made in the presence of Esther Mercia Sulaiman SH, notary in Jakarta, the shareholders' agreed on the distribution of cash dividends amounting to Rp 169 billion (or Rp 3.5 per share), the payment of which was made on October 25, 2013.

Affiliated Transactions and Conflict of Interest

In 2013, the Company's subsidiary PT Pakuwon Sentra Wisata provided Rp 24,416,000,000 and Rp 31,084,000,000 in loan to PT Graha Mitra Insani and PT Surya Mitra Insani, respectively. Both companies are subsidiaries of PT Surya Cipta Medika, in which PT Pakuwon Sentra Wisata owns 33% of shares. The Company has disclosed the information on this transaction on November 1, 2013 to comply

informasi atas transaksi ini pada 1 November 2013 untuk memenuhi Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Pada bulan Februari 2014 PT Pakuwon Sentra Wisata entitas anak Perseroan, telah menerima pembayaran atas pinjaman pokok masing-masing Rp 24.416.000.000 dan Rp 31.084.000.000 dari PT Graha Mitra Insani dan PT Surya Mitra Insani.

Informasi dan Fakta Material Yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan

Pada tahun 2013, tidak terdapat informasi dan fakta material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntan.

Perubahan Peraturan Perundangan Yang Berpengaruh Signifikan Terhadap Kinerja Keuangan Perseroan

Dalam tahun 2013, tidak terdapat peraturan perundang-undangan atau ketentuan baru yang memberi dampak signifikan terhadap kinerja Perseroan.

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Pada tahun 2013 tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang berdampak pada penyajian laporan keuangan Perseroan.

with Bapepam-LK Regulation No. IX.E.1 regarding Affiliated Transaction and Conflict of Interest.

Subsequent Event

In February 2014, the Company's subsidiary PT. Pakuwon Sentra Wisata has received repayment for the principal amounting to Rp 24,416,000,000 and Rp 31,084,000,000 from PT Graha Mitra Insani and PT Surya Mitra Insani, respectively.

Material Information and Events Subsequent to the Date of Accountants' Report

In 2013, there was no material information and event subsequent to the date of the accountants' report.

Changes in Regulation that Significantly Affect the Company's Financial Performance

There were no changes in laws and regulations which significantly affected the Company' financial performance in 2013.

Changes in Accounting Policies

In 2013, there was no change in accounting policies which affected the Company's financial statement presentation for the year.

TINJAUAN OPERASIONAL

Operational Review



Pusat Perbelanjaan Kota Kasablanka

Okupansi Kota Kasablanka, pusat perbelanjaan terbesar di Jakarta Selatan pada tahun 2013 telah mencapai 98%, dibandingkan 94% untuk tahun sebelumnya. Diposisikan sebagai “family and entertainment mall”, Kota Kasablanka mampu menarik traffic yang meningkat pesat sejak awal, didukung banyak anchor tenant terkemuka dan lokasinya yang strategis terletak diantara perbatasan Jakarta Selatan, Pusat dan Timur.

Beberapa tenant besar yang bergabung di tahun 2013 antara lain Cantare F-KTV, Swarovski, Old Town, Bonia, Esprit, Nanys, Mother Care, Lock & Lock, Kafe Betawi, Fish & Co, Celebrity Fitness, BCA, Make up Forever, Rotteli, The Kasablanka, Vans (toko pertama di Indonesia), Indovision, New Balance, Rip Curl, DC, Oscar Blandi, VW, Sushi Tei, Leko, Samsung, Victoria Secret (toko flagship), The Duck King, Penneshop, Body & Soul, Rock Star Gym, Penang Bistro, Marugame, New Look, Irwan Team, Yopanino, Catch Kidston (toko pertama di Indonesia), Cotton On & Cotton on Kids (toko pertama di Indonesia), Churreria, dan Ikkudo Icchi.

Kota Kasablanka Mall

The occupancy rate of Kota Kasablanka, the largest shopping center in South Jakarta, has reached 98% in 2013 compared to 94% for the previous year. Positioned as a “family and entertainment mall”, Kota Kasablanka has attracted a rapidly growing number of visitors from the start, supported by many high-profile anchor tenants and its strategic location that straddles the area between South Jakarta, Central Jakarta and East Jakarta.

Several major tenants that joined in 2013 included Cantare F- KTV, Swarovski, Old Town, Bonia, Esprit, Nanys, Mother Care, Lock & Lock, Kafe Betawi, Fish & Co, Celebrity Fitness, BCA, Make up Forever, Rotteli, The Kasablanka, Vans (the first store in Indonesia), Indovision, New Balance, Rip Curl, DC, Oscar Blandi, VW, Sushi Tei, Leko, Samsung, Victoria’s Secret (the flagship store), The Duck King, Penneshop, Body & Soul, Rock Star Gym, Penang Bistro, Marugame, New Look, Irwan Team, Yopanino, Catch Kidston (the first store in Indonesia), Cotton on & Cotton on Kids (the first store in Indonesia), Churreria and Ikkudo Icchi.



Kegiatan promosi yang intensif terus dilakukan selama 2013 untuk mempertahankan tingkat kunjungan, antara lain Spinning Plate from Beijing, Next Level & Love Donation, Sponge Bob, Air Asia, Kompas Travel Mart & Fun Bike, Women Fiesta by Kompas & Jakarta Marketing Week, Barney, Ramadhan Runway 2014, Planes, Thor & Disney XD, Jakarta Kids Festival 2 & Wall of Fades, dan Minion.

Positioning Kota Kasablanka sebagai mall keluarga cukup berhasil, terlihat dari ramainya keluarga yang berkunjung pada saat akhir pekan maupun liburan. Karena itu selama 2013 maupun ke depan, Kota Kasablanka akan memperkuat event-event dengan tema fashion untuk menjadikannya destinasi fashion, misalnya Jakarta Retail Week, Fimela Fest, Bright Spot, Next Level, Wall of Fades, dan Fashion Tentance.

Sedangkan untuk meningkatkan penjualan tenant, Kota Kasablanka akan lebih fokus ke program loyalty, seperti food & fashion. Rencananya di tahun 2014, Kota Kasablanka akan mengadakan dua kali program Food Loyalty berupa penjualan voucher dining, dengan gimmick 50% cash back dining program serta satu kali program fashion yang akan digabungkan dengan travel.

Di tahun 2013, Kota Kasablanka berhasil memperoleh penghargaan Shopper Insight Service Quality Award dari Marketeers dan Markplus Insight.

Intensive promotional activities were continuously held during 2013 to maintain the visitor traffic, such as Spinning Plate from Beijing, Next Level & Love Donation, Sponge Bob, Air Asia, Kompas Travel Mart & Fun Bike, Women Fiesta by Kompas & Jakarta Marketing Week, Barney, Runway Ramadhan 2014, Planes, Thor & Disney XD, Jakarta Kids Festival 2 & Wall of Fades and Minion.

The positioning of Kota Kasablanka as a family-oriented mall is quite successful, as can be seen from growing number of families who flocked to the mall at weekends or holidays. Therefore, for 2013 as well as in the coming years, Kota Kasablanka will strengthen its fashion-themed events to make it a fashion destination, such as Jakarta Retail Week, Fimela Fest, Bright Spot, Next Level, Wall of Fades and Fashion Tentance.

While in order to increase tenant sales, Kota Kasablanka will focus more to its loyalty programs, such as food and fashion. It is planned that Kota Kasablanka in 2014 will hold the Food Loyalty program twice by selling dining voucher, with a gimmick 50% cash back dining program and a one-time fashion program that will be combined with travel.

In 2013, Kota Kasablanka received the Shopper Insight Service Quality Award from Marketeers and Markplus Insight.

Gedung Perkantoran EightyEight@Kasablanka (88@Kasablanka)

EightyEight@Kasablanka dibuka pada pertengahan 2012, terdiri dari dua tower yaitu Tower A, dan Tower B. Tower A merupakan gedung perkantoran berlantai 34 dengan luas lantai semi gross yang dapat dijual atau disewakan seluas 57.320 m². Tower B sekarang diberi nama Prudential Center, sesuai nama penyewa utamanya, merupakan gedung perkantoran berlantai 16 untuk disewakan dengan luas lantai 31.546m² yang berdiri di atas pusat perbelanjaan Kota Kasablanka.

Sampai dengan 31 Desember 2013, Tower A telah terjual sebanyak 68% sedangkan Prudential Center tersewa 88%.

Kondominium Casa Grande

Kondominium Casa Grande terdiri atas 4 tower dengan luas keseluruhan 96.168m² yang dibangun dalam dua fase. Fase pertama adalah tower Mirage dan Avalon sebanyak 475 unit, sedangkan fase kedua adalah tower Montreal dan Montana sebanyak 602 unit.

Hingga akhir 2013, Kondominium Casa Grande yang telah terjual mencapai 90%.

The Office Tower EightyEight@Kasablanka (88@Kasablanka)

The 88 Kasablanka Tower was inaugurated in mid-2012, comprising of Tower-A and Tower-B. Tower-A is an 34-storey office building with a semi-gross area of 57,320 m² that is for lease or sale. While Tower-B, which is now called the Prudential Center, in recognition of its anchor tenant, is an office tower with 16 storeys for lease with a total floor area 31.546 m² that stands above the Kota Kasablanka mall.

As of 31 December 2013, 68% premises of Tower-A has been sold, while 88% premises of the Prudential Center has been leased.

Casa Grande Condominium

Condominium Casa Grande consists of 4 towers with a total area 96,168m² built in two phases. The first phase is the tower Mirage and Avalon as many as 475 units, while the second phase is tower Montreal and Montana as many as 602 units.

As of year-end 2013, the Casa Grande condominiums have been 90% sold.



**Superblock
Gandaria City**

Pusat Perbelanjaan Gandaria City

Gandaria City adalah pusat perbelanjaan ritel terbesar kedua di Jakarta Selatan setelah Kota Kasablanka. Gandaria City diposisikan sebagai tujuan gaya hidup pilihan dengan luas lantai area sewa bersih mencapai 98.000 m². Okupansi Gandaria City mall di akhir tahun 2013 mencapai 98% dibandingkan 95% untuk tahun 2012.

Traffic merupakan salah satu faktor penentu utama kesuksesan sebuah mal, oleh karena itu Gandaria City sebagai salah satu pusat perbelanjaan terbesar di Jakarta terus berusaha untuk meningkatkan traffic pengunjungnya. Adapun strategi yang ditempuh oleh Gandaria City di tahun 2013 adalah dengan mengadakan berbagai event dan promo yang menarik, tenancy mix yang komprehensif, serta meningkatkan loyalitas pengunjung agar dapat senantiasa kembali ke Gandaria City.

Untuk event dan promo, strategi yang diambil oleh Gandaria City adalah membuat event yang sesuai dengan target market Gandaria City (mid to high) dan setiap event selalu menggabungkan sales promo agar dapat meningkatkan sales volume bagi para tenant. Sebagai contoh, pengumpulan stamp pada event Hi-5 untuk pembelian sebesar Rp 500.000 di seluruh tenant Gandaria City. Dengan adanya sales promo seperti ini, maka terjadilah pembelian di tenant-tenant Gandaria City sehingga sales volume dari tenant-tenant tersebut meningkat yang berdampak positif pada car count.

Dari sisi tenancy mix, di tahun 2013 Gandaria City lebih memfokuskan pada penguatan tenant di Fashion untuk mendukung F&B yang sudah sangat kuat. Adapun Fashion yang menjadi target utama adalah fashion-fashion yang mengikuti trend dengan kualitas yang bagus dan harga yang terjangkau.

Di tahun 2013, Gandaria City berhasil membawa H&M, brand dari Swedia yang sangat populer saat ini dan digemari seluruh kalangan (dari mid sampai high),

Gandaria City Mall

Gandaria City is the second largest retail shopping mall in South Jakarta after Kota Kasablanka. Gandaria City is positioned as the preferred lifestyle destination mall with a total lettable area of 98,000 sqm. At year-end 2013, the Gandaria City Mall had an occupancy rate of 98% compare to 95% for year 2012.

Traffic is one of the main factors critical to the success of a mall operation. Therefore, Gandaria City as one of the largest shopping centers in Jakarta continues to improve its customer traffic. Some of the strategies employed by Gandaria City in 2013 are by holding a variety of events and interesting promotions, striving for a comprehensive tenant mix and increasing customer/patron loyalty to enable recurring visits to Gandaria City.

For events and promotions, the strategy implemented by Gandaria City is by creating events that relate to the mall's target market (mid to high), where each event was always combined with sales promotion in order to increase sales volume for our tenants. For example, stamp collection program for every Rp500,000 spent at either tenant in Gandaria City in the event called Hi-5. With sales promotion like this, there will be an increase of spending in Gandaria City tenants thus increasing the sales volume of our tenants and in turn positively impact the car count.

On tenant mix, Gandaria City in 2013 was more focused on bolstering tenants in Fashion to support the already very robust F&B. The type of fashion that became the main target is trendy fashion with good quality and affordable price.

In 2013, Gandaria City managed to court H&M, the well-known Swedish brand popular with all consumer segment (mid to high) to open its first Indonesian outlet

untuk melakukan pembukaan gerainya yang pertama di Indonesia di Gandaria City. Selain itu, beberapa brand fashion juga membuka gerainya di Gandaria City di 2013, seperti Versace Collection dan Wakai.

Untuk meningkatkan loyalitas customer, Gandaria City memiliki program PG Card dan pada tahun 2013 ini, strategi yang ditempuh adalah memberikan hadiah yang lebih menarik dan berguna serta penawaran eksklusif bagi pemegang PG Card, seperti PG Card Power Shopping yang memberikan kesempatan bagi pemegang PG Card untuk memenangkan mobil Honda Jazz, Mitsubishi Pajero Sport dan BMW 320i.

Pada tahun 2013 Gandaria City memperoleh Property Indonesia Award 2013 untuk Mixed-use Project.

in Gandaria City. In addition, some renowned fashion brands such as Versace Collection and Wakai also opened their stores in Gandaria City in 2013.

To increase customer loyalty, Gandaria City has PG Card and the strategy adopted in 2013 was to give away more interesting and useful prizes and exclusive offers for PG Card holders, such as PG Card Power Shopping that give the cardholders chance to win Honda Jazz, Mitsubishi Pajero Sport and the BMW 320i.

In 2013 Gandaria City also won the Indonesian Property Award 2013 for Mixed-use Project.



Gandaria 8 Office Tower Lobby

Gedung Perkantoran Gandaria 8

Gedung perkantoran Gandaria City berlantai 32 dengan luas 58.370m². Gandaria 8, menawarkan fasilitas ruang kantor modern kelas satu untuk disewa maupun dibeli dalam kerangka strata title.

Gandaria 8 merupakan gedung perkantoran pertama di Indonesia yang memperoleh sertifikat "Emas" dari Building and Construction Authority (BCA) Singapura. Gandaria 8 menerapkan standard keamanan tertinggi dengan pengendalian pintu masuk dengan pagar optik di lobi. Penyewa dan tamu disediakan kartu akses yang menjamin akses cepat dan nyaman.

Hingga akhir 2013 gedung perkantoran Gandaria 8 telah terjual dan tersewa 100%.

Gandaria 8 Office Tower

The 32-storey Gandaria 8 Office Tower has total premises of 58,370 m². Gandaria 8 offers first-class office premises either for lease or sales as strata title ownership.

Gandaria 8 is the first office building in Indonesia to have received the "Gold" certificate from the Building and Construction Authority (BCA) of Singapore. Gandaria 8 applies the highest safety features with a safety entrance control using an optic gateway at the lobby. Tenants and guests provided with access cards that ensure quick and convenient access.

As of year-end 2013, the Gandaria 8 Office Tower is 100% leased and sold.



Kondominium Gandaria Heights

Diresmikan pada tahun 2010, Kondominium Gandaria Heights berlantai 32 dan 34 adalah kondominium strata-title yang terdiri dari dua menara kondominium dengan akses langsung ke mal. Kedua menara tersebut terdiri dari 715 unit kondominium yang keseluruhannya diperuntukkan untuk dijual secara strata-title.

Lantai lobby ganda Gandaria Heights yang impresif mencerminkan gaya klasik glamor yang menampilkan memancarkan kemewahan. Penghuni Gandaria Heights memiliki kenyamanan dengan terhubung ke pusat perbelanjaan Gandaria City serta menikmati kenyamanan kualitas hidup dalam pusat kota. Penghuni dapat menikmati beragam fasilitas termasuk lapangan tenis, taman bermain anak-anak, kolam renang, pusat kebugaran, jogging track dan ruang serba-guna.

Hingga akhir tahun 2013, Kondominium Gandaria Heights yang telah terjual mencapai 98%. Beberapa unit yang tersisa digunakan untuk akomodasi manajemen.

Hotel Gandaria City

Hotel Gandaria City berdiri di atas pusat perbelanjaan Gandaria City. Gandaria City saat ini masih dalam tahap penyelesaian interior dan ditargetkan selesai akhir 2014. Hotel berkamar 300 ini dilengkapi fasilitas ballroom dan berbagai sarana penunjang lainnya berstandar bintang lima, yang akan dioperasikan oleh Starwood Group dengan brand Sheraton.

Gandaria Heights Condominium

Inaugurated in 2010 the 32-storey and 34-storey Gandaria Heights are the strata-title twin tower condominiums with direct access to the mall. The two towers have a total of 715 condominium units that are entirely provided for strata-title sale.

The impressive lobby of Gandaria Heights reflects the classic and glamorous style of opulence. Residents of Gandaria Heights have the convenience of being connected to the Gandaria City Mall and the privileges of an up-town city life. Residents can enjoy a wide range of facilities from tennis court, children's playground, swimming pool, fitness center, jogging track and a multipurpose room.

As of year-end 2013, the Gandaria Heights condominiums have been 98% sold. The few units that are left are now used to accommodate management.

Hotel Gandaria City

Hotel Gandaria City above the Gandaria City Mall. Gandaria City is currently still in the final stage of interior designing and the hotel is targeted for completion by end of 2014. The 300-room hotel will include a ballroom and other 5-star affinities, which will be operated by Starwood under Sheraton brand.



Superblock Tunjungan City

Pusat Perbelanjaan Kota Tunjungan

Tunjungan Plaza merupakan pusat perbelanjaan terbesar di Jawa Timur dengan luas lantai bersih (*net leasable area*) lebih dari 103.000 m². Sampai akhir tahun 2013, tingkat okupansi Tunjungan Plaza telah mencapai 99% dengan bergabungnya beberapa tenant baru seperti Secret Recipe, Accessorize, Raymond Weil, Dorothy Perkins, Donita, Nyla, Nicole Lee, VNC, Mango Touch, Karen Millen, Pancious, Android Nation, Yamagoya Ramen, Kafe Betawi, Chiropractic First dan Carlo Rino.

Di tahun 2013, manajemen Tunjungan Plaza melaksanakan berbagai macam kegiatan promosi untuk meningkatkan traffic pengunjung diantaranya character live show anak-anak seperti Kung Fu Panda dalam rangka Imlek, Bubble Show dari Latvia, Hi-5 Wonderful Live Show, Hello Kitty's Karaoke TV, Plants vs Zombies, dan Sesame Street.

Untuk mendukung tumbuhnya industri kreatif di Surabaya, event tahunan Surabaya Fashion Parade kembali diselenggarakan, kali ini mengusung tema Denim Innofashion. Di Convention Center, diadakan

Kota Tunjungan Mall

Tunjungan Plaza is the largest shopping center in East Java with more than 103,000 sqm of net leasable area. Until the end of 2013, the occupancy level at Tunjungan Plaza has reached 99% with the addition of the several new tenants such as Secret Recipe, Accessorize, Raymond Weil, Dorothy Perkins, Donita, Nyla, Nicole Lee, VNC, Mango Touch, Karen Millen, Pancious, Android Nation, Yamagoya Ramen, Kafe Betawi, Chiropractic First and Carlo Rino.

In 2013, the management of Tunjungan Plaza carried out a number of promotional activities to increase the visitor traffic to the mall, such as the character live shows for kids like Kung Fu Panda in the Chinese New Year, Bubble Show from Latvia, Hi-5 Wonderful Live Show, Hello Kitty's Karaoke TV, Plants vs. Zombies and Sesame Street.

To support the growth of creative industries in Surabaya, the annual Surabaya Fashion Parade was again held, this time themed Denim Innofashion. There was also Surabaya Fashion Expo which took place in the

Surabaya Fashion Expo yang menghadirkan fashion show setiap harinya, diisi oleh Asosiasi Pengusaha Perancang Mode Indonesia (APPMI) BPD Jawa Timur, designer etalage dan designer tamu seperti Putu Alik dan Philip Iswardono.

Selain itu, ada juga bridal show dan branded show yang diadakan oleh tenant-tenant fashion internasional di Tunjungan Plaza. Berbagai kompetisi kreatif juga diadakan, seperti Surabaya Fashion Designer Award, Surabaya Model Search, Surabaya Fashion Illustration Award, dan Kid's Wear Fashion Design Competition.

Tak ketinggalan event tahunan Late Night Shopping, dimana penawaran dan promo khusus diberikan oleh tenant kepada mereka yang berbelanja di atas jam 9 malam. Khusus acara Late Night Shopping, mall buka sampai dengan jam 12 malam.

Di tahun 2013, Tunjungan Plaza dipercaya menjadi tuan rumah penyelenggara Thai Lifestyle Fair, pameran lifestyle Thailand pertama di Surabaya, bekerja sama dengan DITP (Department of International Trade Promotion Royal Thai Government). Pameran ini menghadirkan berbagai barang dagangan seperti fashion, perhiasan, aksesoris dan makanan. Dalam event ini, digelar pula business networking meeting di mana para pedagang dari Thailand tersebut dapat bertemu langsung dengan calon partner lokal. Untuk memeriahkan acara ini, diadakan pula fashion show setiap harinya.

Untuk program sales booster, Tunjungan Plaza mengadakan Surprising Shopping Rewards dan Hot Shopping Rewards, dengan memberikan voucher belanja senilai Rp 100.000 kepada mereka yang berbelanja senilai Rp 300.000. Ada 1.000 voucher belanja yang disediakan setiap harinya.

Untuk meningkatkan kinerja pelayanan Tunjungan Plaza, manajemen di tahun 2013 melakukan beberapa inisiatif. Pertama, dengan memasang Parking Guidance System berupa lampu sensor dan indikator di setiap

convention center, featuring daily fashion shows. Participants include the Indonesian Fashion Entrepreneur and Designer Association (APPMI) of East Java Development Bank, designer etalage and guest designers such as Putu Alik and Philip Iswardono.

In addition, there were bridal shows and branded shows held by international fashion tenants at Tunjungan Plaza, as well as various creative competitions such as the Surabaya Fashion Designer Award, Model Search Surabaya, Surabaya Fashion Illustration Award and Kid's Wear Fashion Design Competition.

Not to mention the annual Late Night Shopping event, where tenants would offer special deals and promotions to the visitors who shopped after 9 p.m. Specially for Late Night Shopping, the mall stayed open until midnight.

In 2013, Tunjungan Plaza was trusted to host Thai Lifestyle Fair, the first Thai lifestyle exhibition in Surabaya, in collaboration with DITP (Department of International Trade Promotion of the Royal Thai Government). This exhibition features a wide range of merchandise such as fashion, jewelry, accessories and food. The event also offered business networking opportunities where Thai traders could meet their prospective local business partners. To enliven the event, a daily fashion show was also held.

For sales booster program, Tunjungan Plaza carried out Surprising Shopping Rewards and Hot Shopping Rewards by giving out shopping vouchers worth Rp100,000 to visitors who spent Rp300,000. More than 1,000 shopping vouchers were made available every day.

To increase the service level at Tunjungan Plaza, the management in 2013 conducted a number of initiatives. Firstly, installed a Parking Guidance System in the form of sensors and indicator lights in each parking lot to

lot parkir untuk memudahkan mencari lot parkir yang kosong. Sistem ini juga dilengkapi dengan panel display yang ditempatkan di pintu masuk parkir untuk memudahkan pengunjung mengetahui ketersediaan lot parkir.

Kedua, memperbaiki tenancy mix dengan membawa brand-brand baru yang sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan merelokasi beberapa tenant ke lokasi yang lebih sesuai. Ketiga, memperbaiki berbagai fasilitas umum seperti masjid dan mushola, serta toilet yang sekarang dilengkapi dengan aromaterapi.

Keempat, melakukan pengawasan yang ketat dan penambahan jumlah tenaga kerja selama masa renovasi Tunjungan Plaza III dan IV (yang dimulai pada Agustus 2013, meliputi penggantian ceiling, lantai, railing, lighting dan kolom) sehingga pekerjaan proyek tidak mengganggu keamanan dan kenyamanan tenant dan pengunjung.

Di tahun 2013 Tunjungan Plaza memperoleh penghargaan Service Excellence Award dari Marketeers dan Markplus Insight.

Sheraton Surabaya Hotel & Tower

Sheraton Surabaya Hotel & Towers, hotel bintang 5, memiliki 348 kamar, yang bersebelahan dengan Tunjungan Plaza. Lokasinya yang sangat strategis membuat Sheraton Surabaya Hotel & Towers menjadi salah satu hotel pilihan para pelanggan, terutama bagi para pebisnis maupun keluarga yang sedang berkunjung atau wisata belanja di pusat kota Surabaya.

Tingkat okupansi hotel di tahun 2013 mencapai 72% meningkat dibanding 71% di tahun 2012, sehingga Sheraton Surabaya Hotel & Tower masih menjadi pemimpin pasar sebagai hotel bintang lima dengan tingkat hunian tertinggi di Surabaya.

Semua ini berkat strategi pemasaran yang dijalankan di 2013, antara lain dengan memberikan pelayanan

make it easier for visitor to find vacant parking lot. The system is also equipped with a display panel placed at the entrance to inform visitors on parking availability.

Secondly, improved the tenant mix to bring in new brands that cater to customers' evolving needs and relocate some tenants to more suitable locations. Thirdly, improved public facilities such as mosque and mushola, and the toilets which now came equipped with aromatherapy.

Fourthly, conducted strict supervision and increased the manpower needed for the renovation of Tunjungan Plaza III and IV (which began in August 2013, covering ceiling, flooring, railing, lighting and columns replacement) so that the project did not cause any harm and inconvenience to mall visitors.

Tunjungan Plaza earned two awards in 2013, namely Service Excellence Award from Marketeers and Markplus Insight.

Sheraton Surabaya Hotel & Tower

The Sheraton Surabaya Hotel and Towers, a 5-star hotel establishment with 348 rooms is located right next to Tunjungan Plaza. Its strategic location at the heart of Surabaya makes the hotel a popular destination for visiting business travellers, tourists or families looking for endless shopping experience in the city.

The hotel occupancy rate in 2013 stood at 72% up from 71 % in 2012, making Sheraton Surabaya Hotel & Towers still a market leader as the five-star hotel with the highest occupancy rate in Surabaya.

This record achievement was due to the marketing strategy implemented in 2013, such as the delivery of



yang personal dan proaktif sehingga tamu merasa betah dan merasa dihargai, fokus menarik konsumen di era digital dengan aktif di media social, memberikan harga and fasilitas yang fleksibel untuk kelompok, serta menggalakkan acara-acara di dalam hotel untuk menjadikan Sheraton Surabaya Hotel & Towers semakin menjadi pilihan pertama baik untuk menginap maupun mengadakan acara pribadi/kantor.

Untuk menonjolkan Sheraton Surabaya Hotel & Towers sebagai venue F&B dan MICE, berbagai event yang atraktif rutin diselenggarakan, misalnya "culinary theme night" setiap bulan di Kafe Bromo, acara nonton bareng Formula 1, Grand Prix, etc di Kawi Lounge, Regional Food Promotion di Lung Yuan Chinese Restaurant, "Cake of the Month" program di La Patisserie, dan promosi berkala untuk meeting package dari Starwood Hotels & Resorts.

Berkat berbagai upaya meningkatkan keunggulan layanan yang kreatif ini, Sheraton Surabaya Hotel & Towers di tahun 2013 berhasil menyabet berbagai penghargaan bergengsi, diantaranya Indonesia Leading City Hotel-Surabaya 2011-2013 dari Indonesia Travel & Tourism Awards, Certificate of Excellence 2013 dari TripAdvisor, ECO Hotel 2012-2013 dari TUV Rheinland, PROPER Blue Rating 2012-2013 dari Kementerian Lingkungan Hidup, HACCP Certification 2013 dari The Environmental Health Consultancy (EHC), dan HAPA Best 5 Signature Stay Experience 2013 dari Hospitality Asia Platinum Awards 2013 - 2014.

a more personalized and proactive service to make guests feel at home and appreciated, focused efforts to attract consumers in the digital age by being active on social media, flexible price and facilities for groups and more events at the hotel to make Sheraton Surabaya Hotel & Towers became the preferred destination either for accomodation or holding private/corporate events.

To feature the Sheraton Surabaya Hotel & Towers as a F&B and MICE venue, various attractive events are regularly held, such as the monthly "culinary theme night" at Kafe Bromo, watching together Formula 1, Grand Prix, etc at the Kawi Lounge, Regional Food Promotion at the Lung Yuan Chinese Restaurant, "Cake of the Month" program at La Patisserie and periodic promotion for the Starwood Hotels & Resorts meeting package.

Thanks to the many creative efforts to improve service excellence, the Sheraton Surabaya Hotel & Towers in 2013 had won numerous prestigious awards, including Indonesia Leading City Hotel-Surabaya from 2011-2013 of the Indonesia Travel & Tourism Awards, Certificate of Excellence 2013 from TripAdvisor, ECO Hotel 2012-2013 from TUV Rheinland, PROPER Blue Rating 2012-2013 from the Indonesian Ministry of Environment, HACCP Certification 2013 from The Environmental Health Consultancy (EHC), and HAPA Best 5 Signature Stay Experience 2013 of the Hospitality Asia Platinum Awards 2013 - 2014.



Pakuwon City Township

Pakuwon City

Sejak berdiri Pakuwon City telah menjadi pelopor pembangunan kota mandiri di Surabaya Timur dengan desain master plan oleh konsultan internasional ternama Paul Rudolph, yang merancang hunian berkualitas, area komersial, pusat perbelanjaan, dan fasilitas pendidikan, infrastruktur dan rekreasi serta penghijauan kota. Saat ini Pakuwon City telah memasuki babak baru untuk menuju pertumbuhan dan terus berkembang menjadi sebuah kota mandiri ideal, yang juga merupakan barometer pertumbuhan industri properti di Surabaya Timur.

Pakuwon City semakin diakui sebagai kota mandiri dengan pertumbuhan kawasan tercepat di Surabaya Timur dengan pembukaan akses jalan tembus di sisi utara Pakuwon City yang terhubung dengan pertemuan ruas Jalan Raya Kenjeran dan MERR (Middle Eastern Ring Road) yang memudahkan akses menuju kawasan niaga Surabaya dan Pelabuhan Laut Tanjung Perak di sisi utara Surabaya.

Progres penjualan apartemen Educity yang berada di kawasan education park di Pakuwon City sangat menggembirakan. Sampai dengan akhir Desember 2013, empat tower yang diluncurkan secara bertahap telah mencatat tingkat pra-pemasaran yang tinggi, tower Harvard sebesar 88%, Stanford 84%, Yale 69% dan Princeton 30%. Tahapan konstruksi juga berlangsung sesuai rencana. tower Harvard dan Stanford dijadwalkan selesai masing-masing pada triwulan kedua dan ketiga tahun 2014, sedangkan tower Yale and Princeton pada triwulan berikutnya yakni triwulan keempat tahun 2014 dan triwulan pertama 2015.

Pakuwon City

Since its establishment, Pakuwon City has become a pioneer in the development of self-contained satellite city in East Surabaya, with master plan by renowned international consultant Paul Rudolph, who designed quality residential, commercial areas, shopping centers, educational facilities, infrastructure and recreational facilities as well as urban greenery. Currently, Pakuwon City has entered a new phase of growth and continues to evolve towards becoming an ideal township, which becomes a barometer for the growth of property industry in East Surabaya.

Pakuwon City is increasingly recognized as a self-contained city with the fastest growth in East Surabaya with the opening of bypass road on the north of Pakuwon City and is now directly connected to Jalan Raya Kenjeran and MERR (Middle Eastern Ring Road) which ease the access to Surabaya commercial district and Tanjung Perak sea port in the northern part of Surabaya.

The sales progress of Educity apartment in the Pakuwon City education park was also very encouraging. As of the end of December 2013, the four towers which were gradually launched had recorded a high pre-marketing rate: Harvard 88%, Stanford 84%, Yale 69% and Princeton 30%. Construction progress was also within schedule. Harvard and Stanford tower were scheduled for completion in the second and third quarter of 2014, respectively, while Yale and Princeton tower in the fourth quarter of 2014 and first quarter of 2015, respectively.

Cadangan Tanah

Berdasarkan kecepatan pengembangan saat ini, jumlah lahan sebesar 388 hektar yang dimiliki Perseroan akan mencukupi kebutuhan pengembangan lebih dari 10 tahun ke depan.

Perseroan selalu menjaga kecukupan ketersediaan cadangan tanah yang optimal dengan terus melakukan pembebasan lahan baru seiring dengan kemajuan pengembangan proyek properti yang dilakukan demi kesinambungan pertumbuhan perusahaan.

Strategi pembebasan lahan baru Perseroan mencakup pembebasan lahan di area yang berdekatan dengan superblok dan kawasan residensial Perseroan maupun pembebasan lahan di area baru sepanjang dapat dikembangkan dalam jangka pendek-menengah.

Pada akhir Desember 2013, cadangan tanah yang dimiliki Perseroan di berbagai lokasi dengan rencana pengembangannya adalah sebagai berikut:

Landbank

Based on the current pace of development, the Company's 388 hectares of landbank is expected to be able to meet the development need over the next 10 years and beyond.

The Company always maintain the availability of its landbank at an optimum level by continuously acquiring new lands in conjunction with the progress of its property development rate in order to sustain the Company's growth in the future.

The Company's land clearance strategy includes acquiring land the area adjacent to the Company's superblocs and residential properties as well as acquiring new land in new areas on the condition that it can be developed in the short-medium term.

As of end of December 2013, the Company's landbank in several locations and their development plans are as follows:

Lokasi / Location	Cadangan tanah / Landbank	Proyek dan rencana pengembangan / Project and planned development
South Jakarta	9.1 Hectares	 Kota Kasablanka 2.7 hectares 3 condos and 1 office tower Additional 3.0 hectares
		 Gandaria City 0.9 hectares 1 office tower and 1 hotel Additional 2.5 hectares
Central Surabaya	2.5 Hectares ¹	 Tunjungan City 1.9 hectares Plaza 5 & 6 - including malls, condos, offices and hotel
East Surabaya	242 Hectares ²	 Pakuwon City Township 221 hectares Landed houses, condos, commercial/retail center
West Surabaya	134 Hectares ²	 Pakuwon New Town Residences 127 hectares Landed houses

Catatan:

1. Termasuk lahan dekat tetapi tidak terhubung dengan Tunjungan City
2. Termasuk lahan yang tidak akan dikembangkan dalam 2 tahun kedepan

Notes:

1. Includes land close but not adjacent to Tunjungan City
2. Includes landbank not allocated for development in the next 2 years

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance



Educity Superblock (future)



TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance

Perseroan berupaya terus meningkatkan penerapan Tata Kelola Perusahaan (TKP) dari waktu ke waktu. Perseroan memandang bahwa penerapan TKP bukan sekadar menaati aturan yang berlaku, tetapi bagaimana TKP tersebut sungguh berperan dalam setiap aspek operasional perusahaan untuk mencapai target yang ditetapkan dengan memperhatikan kepentingan seluruh pemangku kepentingan sehingga Perseroan akan mampu tumbuh secara berkesinambungan.

Laporan berikut menggambarkan secara umum bagaimana Perseroan melaksanakan prinsip-prinsip TKP selama tahun 2013 serta pengungkapan risiko-risiko bisnis yang berhubungan dengan usaha Perseroan.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

RUPS adalah organ perusahaan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perusahaan dan memegang segala kewenangan yang tidak diserahkan kepada Direksi dan Dewan Komisaris. RUPS sebagai organ perusahaan merupakan wadah para pemegang saham untuk mengambil keputusan penting berkenaan dengan operasional Perseroan termasuk jumlah remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris, pembayaran dividen dan pembagian keuntungan, persetujuan tentang Laporan Tahunan, penunjukan auditor independen, perubahan Anggaran Dasar Perseroan, dan pendelegasian wewenang kepada Direksi untuk menindaklanjuti pokok-pokok permasalahan yang dibahas dan disetujui oleh RUPS dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar dan Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Keputusan yang diambil dalam RUPS didasari pada kepentingan usaha Perseroan. RUPS dan/atau Pemegang Saham tidak melakukan intervensi terhadap tugas, fungsi dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi dengan tidak mengurangi wewenang RUPS

The Company strives to continuously improve its implementation of Good Corporate Governance (GCG) from time to time. The Company believes that the implementation of GCG is not merely a matter of compliance to applicable regulations, but how it can indeed play a crucial role in every aspect of the Company's operations to achieve the target goals in line with the stakeholders' interests for the Company to grow sustainably.

The following report in general describes how the Company implements the GCG principles during the year 2013 and the disclosure of business risks associated with the Company's business.

General Meeting of Shareholders (GMS)

GMS is an organ of the company that holds the highest power and authority which cannot be delegated to the Board of Directors and Board of Commissioners. GMS serves as the platform for shareholders in making important decisions regarding the Company's operations, including the amount of remuneration for members of Board of Commissioners and Directors, dividends payment and distribution of profits, approval of Annual Report, appointment of independent auditor, amendment to Articles of Association of the Company, and delegation of authority to the Board of Directors to address issues that were discussed and approved at the GMS, in accordance with the Articles of Association and the Limited Liability Company Law.

GMS resolutions are made in the Company's business interests. GMS and/or Shareholders shall not intervene against the duties, functions and authority of the Board of Commissioners and Board of Directors, without diminishing the authority of the GMS to exercise its



untuk menjalankan hak sesuai dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan. Pengambilan keputusan RUPS dilakukan secara wajar dan transparan.

Selama tahun 2013, Perseroan mengadakan 1 kali Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diselenggarakan pada tanggal 25 Juni 2013 di Jakarta. RUPST tersebut dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili 34.102.886.646 saham atau 70,81% dari keseluruhan 48.159.602.400 saham yang telah dikeluarkan Perseroan.

Keputusan-keputusan diambil melalui perhitungan suara mayoritas dari pemegang saham yang hadir dalam rapat, dimana hasilnya adalah sebagai berikut:

Agenda 1:

- 1. A.** Menerima dan mengesahkan Laporan Pertanggungjawaban Direksi mengenai kegiatan dan jalannya Perusahaan yang telah dilakukan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.
- B.** Menerima dan mengesahkan Neraca dan Perhitungan Laba Rugi yang telah diaudit oleh Akuntan Publik untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.

rights in accordance with the Articles of Association and applicable laws and regulations. GMS decision-making process is conducted in a fair and transparent manner.

In 2013, the Company held its Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on June 25, 2013 in Jakarta. The AGMS was attended by shareholders who represented 34,102,886,646 shares or 70.81% of the total 48,159,602,400 shares issued by the Company.

Decisions were made based on a majority vote by shareholders in attendance, with the following resolutions:

Agenda 1:

- 1. A.** *Accepted and approved the Accountability Report of Directors regarding the Company's activities and management for the financial year ended December 31, 2012.*
- B.** *Accepted and approved the Balance Sheet and Income Statement audited by Public Accountant for the financial year ended December 31, 2012.*

C. Menerima dan mengesahkan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris mengenai kegiatan dan jalannya Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.

D. Memberikan pembebasan dan penyelesaian (*acquit et de charge*) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dari tanggung jawab untuk tindakan-tindakan kepengurusan dan pengawasan mereka selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.

C. Accepted and approved the Board of Commissioners' Supervisory Report regarding the Company's activities and management for the financial year ended December 31, 2012.

D. Granted full release and discharge (acquit et de charge) to members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors from any responsibility arising from their management and supervision conducted during the financial year ended December 31, 2012.

Agenda 2:

2. Menyetujui dan menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2012 sebagai berikut:

1. **A.** Akan dibagikan sebagai dividen tunai kepada para pemegang saham dengan nilai Rp 3,5 (tiga koma lima Rupiah) per saham atau total sebesar Rp 168.558.608.400 (seratus enam puluh delapan miliar lima ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu empat ratus Rupiah).

B. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi untuk mengatur waktu dan tatacara pembayaran dividen final tersebut serta mengumumkannya sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) dari laba bersih tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012, disisihkan sebagai "cadangan" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

3. Sisa laba bersih akan dimasukkan sebagai laba ditahan.

Agenda 2:

2. Approved the appropriation of the Company's net profit for the financial year ended December 31, 2012, as follows:

1. **A.** A total of Rp 168,558,608,400 (one hundred and sixty eight billion five hundred and fifty eight million six hundred and eight thousand four hundred Rupiah) or equivalent to Rp 3.5 (three point five Rupiah) per share to be distributed as cash dividends to the Company's shareholders.

B. Granted the Board of Directors authority to determine the period and disbursement procedure of the said final dividends and its announcement in accordance with applicable regulations.

2. A total of Rp 1,000,000,000 (one billion Rupiah) of the net profit for the financial year ended December 31, 2012 to be retained as "reserves" pursuant to Article 70 of Law No.40 Year 2007 regarding Limited Liability Company.

3. The remaining net profit to be recorded as retained earnings

Agenda 3:

Menyetujui memberikan kewenangan dan kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menunjuk Akuntan Publik Independen Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan. yang akan mengaudit pembukuan Perseroan untuk tahun buku yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2013.

Agenda 4:

A. Menyetujui susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan periode tahun 2013-2016 sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Alexander Tedja
Komisaris independen : Drs. Agus Soesanto
Komisaris independen : Dr. Dyah Pradnya-
paramita Duarsa.

Direksi

Presiden Direktur : Ir. Richard Adisastra.
Direktur : A. Stefanus Ridwan S.
Direktur
(tidak terafiliasi) : Minarto Basuki
Direktur : Wong Boon Siew Ivy
Direktur : Irene Tedja
Direktur : Eiffel Tedja
Direktur : Sutandi Purnomosidi

B. Menyetujui untuk memberikan kewenangan kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi anggota Direksi Perseroan dan anggota Dewan Komisaris periode 2013-2016 dengan tetap memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Seluruh keputusan Rapat Umum Pemegang Saham di atas telah dilaksanakan pada tahun 2013, termasuk pembagian dividen yang terlaksana pada tanggal 25 Oktober 2013.

Agenda 3:

Approved the delegation of authority to the Board of Commissioners in appointing Independent Public Accountant registered with the Financial Service Authority, to audit the Company's financial statement for the financial year ended December 31, 2013.

Agenda 4:

A. *Approved the following composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors for the period 2013-2016:*

Dewan Komisaris

President Commisioner : Alexander Tedja
Komisaris independen : Drs. Agus Soesanto
Komisaris independen : Dr. Dyah Pradnya-
paramita Duarsa.

Direksi

President Director : Ir. Richard Adisastra.
Directur : A. Stefanus Ridwan S.
Directur
(unaffiliated) : Minarto Basuki
Director : Wong Boon Siew Ivy
Director : Irene Tedja
Director : Eiffel Tedja
Director : Sutandi Purnomosidi

B. *Approved the delegation of authority to the Board of Commissioners to determine the amount of remuneration and allowance for members of the Company's Board of Commissioners and Directors for the period 2013-2016, in accordance with the Company's Articles of Association.*

The resolutions of the General Meeting of Shareholders above had been implemented in 2013, including the distribution of dividends conducted on October 25, 2013.

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris Perseroan diangkat oleh RUPS untuk masa jabatan selama 3 (tiga) tahun. Dalam melaksanakan tugasnya, Dewan Komisaris mewakili kepentingan Perseroan dan bertanggungjawab kepada Rapat Umum Pemegang Saham. Tugas Utama Dewan Komisaris adalah melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan dan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi, memberikan nasihat kepada Direksi dan memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan.

Dewan Komisaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menyesuaikan kebutuhan Perseroan agar sejalan dengan perubahan kondisi usaha.

Uraian Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

1. Melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan dan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan sebelum tahun buku yang baru dimulai.
2. Melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.
3. Memeriksa dan menelaah laporan tahunan yang disiapkan oleh Direksi.
4. Dalam melaksanakan tugas selalu mematuhi ketentuan Anggaran Dasar and peraturan perundangan serta wajib melaksanakan prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban serta kewajaran.
5. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
6. Mengikuti perkembangan kegiatan Perusahaan dan melaporkan kepada RUPS.

Board of Commissioners

The Company's Board of Commissioners is appointed by the GMS for a period of 3 (three) years. In conducting its duties, the Board of Commissioners takes the Company's interests into account and is responsible to the General Meeting of Shareholders. The main duties of the Board of Commissioners are to monitor the management policy and the running of the Company by the Board of Directors, advise the Directors and approve to the Company's Annual Work Plan.

The Board of Commissioners conducts its duties and responsibilities in accordance with the Company's Articles of Association and applicable laws and regulations, aligning the needs of the Company to changing business environment.

Board of Commissioners' duties and responsibilities

1. *Supervise the management policy and the running of the Company by the Board of Directors and approve the Company's Annual Work Plan prior to the start of a new financial year.*
2. *Conduct its duties and responsibilities and exercise its authority in accordance with the Company's Articles of Association and the resolutions of the General Meeting of Shareholders.*
3. *Check and review the annual report prepared by the Board of Directors.*
4. *Always conducts its duties in compliance with the Articles of Association and applicable laws and regulations and commits itself to implement the principles of professionalism, efficiency, transparency, independence, accountability, responsibility and fairness.*
5. *Supervise the implementation of the Company's Annual Work Plan*
6. *Keep abreast with the Company's development and provide report to the General Meeting of Shareholders.*

- | | |
|---|--|
| <p>7. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan</p> <p>8. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu diperlukan mengenai Perusahaan.</p> <p>9. Berkoordinasi dan melakukan evaluasi Akuntan Publik yang akan melakukan pemeriksaan atas buku-buku Perusahaan, untuk kemudian diajukan sebagai usulan kepada RUPS.</p> <p>10. Memantau efektivitas pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan (TKP) dan pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR) yang diterapkan Perusahaan.</p> <p>11. Menentukan sistem nominasi, evaluasi kinerja, remunerasi yang transparan bagi Dewan Komisaris dan Direksi.</p> <p>12. Meningkatkan kompetensi dan pengetahuannya secara berkesinambungan untuk menjalankan fungsi sebagai Dewan Komisaris secara profesional.</p> <p>13. Setiap anggota Dewan Komisaris wajib dengan itikad baik, kehati-hatian, dan bertanggungjawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasehat kepada Direksi untuk kepentingan Perusahaan.</p> | <p>7. Provide opinion and advice to the GMS on any issue deemed significant regarding the management of the Company</p> <p>8. Provide opinion on the Board of Directors' periodic report and any time as needed on the Company's development.</p> <p>9. Coordinate with and evaluate the Public Accountant that will audit the Company's balance sheet, to be later proposed to the GMS.</p> <p>10. Monitor the effectiveness of the Company's implementation of Good Corporate Governance (GCG) and Corporate Social Responsibility (CSR).</p> <p>11. Determine the nomination system, performance evaluation, and transparent remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors.</p> <p>12. Continuously improve its competence and knowledge to carry out its function as Board of Commissioners in a professional manner.</p> <p>13. Each member of the Board of Commissioners must exercise goodwill, prudence and responsibility in conducting its supervisory and advisory duty on the Board of Directors for the sake of the Company.</p> |
|---|--|

Rapat Dewan Komisaris

Sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar, Rapat Dewan Komisaris diselenggarakan sedikitnya setiap bulan sekali atau setiap waktu bilamana dianggap perlu oleh Presiden Komisaris atau atas permintaan tertulis dari Rapat Direksi.

Pada tahun 2013, Dewan Komisaris mengadakan 4 (empat) kali rapat internal dan 8 (delapan) kali Rapat bersama Direksi. Tingkat kehadiran anggota Dewan Komisaris dalam Rapat Dewan Komisaris disajikan dalam tabel dibawah ini.

Board of Commissioners Meeting

In accordance with the Articles of Association, the Board of Commissioners meeting is held at least once a month or any time as deemed necessary by the President Commissioner or by the written request of the Board of Directors Meeting.

In 2013, the Board of Commissioners held 4 (four) internal meetings and 8 (eight) joint meetings with the Board of Directors. The average attendance rate of the Commissioners in the Board of Commissioners Meeting is as follows:

Nama/ Name	Jabatan/ Position	Hadir/ Attending	Tingkat Kehadiran/ Attendance rate
Alexander Tedja	Presiden Komisaris / President Commissioner	4	100%
Drs. Agus Soesanto	Komisaris Independen / Independent Commissioner	2	50%
Dr. Dyah Pradnyaparamita	Komisaris Independen / Independent Commissioner	3	75%

Rapat Dewan Komisaris bersama Direksi / Board of Commissioners meeting with the Board of Directors

Nama / Name	Jabatan / Position	Hadir / Attending	Tingkat Kehadiran / Attendance rate
Alexander Tedja	Presiden Komisaris / President Commissioner	8	100%
Drs. Agus Soesanto	Komisaris Independen/ Independent Commissioner	2	25%
Dr. Dyah Pradnyaparamita	Komisaris Independen/ Independent Commissioner	3	37%
Ir. Richard Adisastra	Presiden Direktur/ President Director	8	100%
A.S. Ridwan Suhendra	Direktur/ Director	6	75%
Minarto Basuki	Direktur/ Director	7	87%
Irene Tedja	Direktur/ Director	5	62%
Wong Boon Siew Ivy	Direktur/ Director	5	62%
Eiffel Tedja	Direktur/ Director	5	62%
Sutandi Purnomosidi	Direktur/ Director	5	62%

Dewan Komisaris dapat menunjuk dan membentuk beberapa komite untuk menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan lebih efektif dan efisien. Dewan Komisaris Perseroan dibantu oleh Komite Audit untuk melaksanakan fungsi dan tugas yang ditentukan oleh Dewan Komisaris. Komisaris Independen Perseroan saat ini dijabat oleh:

1. Drs. Agus Susanto, yang juga merangkap sebagai Ketua Komite Audit di Perseroan
2. Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa, MM.

Direksi

Direksi adalah organ perusahaan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan sehari-hari untuk kepentingan dan tercapainya maksud tujuan Perseroan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan. Direksi bertugas dan bertanggung jawab secara kolektif dalam mengelola Perseroan dan bertanggung jawab agar dapat menghasilkan nilai tambah dan memastikan kesinambungan usaha. Masing-masing anggota Direksi melaksanakan tugas dan mengambil keputusan sesuai dengan pembagian tugas dan wewenang. Tugas dan tanggung-jawab dan hal-hal lain yang terkait dengan Direksi sesuai dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

The Board of Commissioners can appoint and form several committees in order to conduct its duties and responsibilities more effectively and efficiently. In carrying out its functions and duties, the Company's Board of Commissioners is assisted by the Audit Committee. Currently, the Company's Independent Commissioners are:

1. *Drs. Agus Susanto, who also serves as Chairman of the Company's Audit Committee*
2. *Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa, MM.*

Board of Directors

The Board of Directors is an organ of the company fully responsible for the daily management of the Company to accomplish its vision and mission, in accordance with the Company's Articles of Association. The Board of Directors is entrusted with the collective responsibility to run the Company and create added value to ensure its business sustainability. Members of the Board of Directors conduct their duties and make decision according to their respective job description. The duties and responsibilities and other aspects related to the Board of Commissioners are set out in accordance with Articles of Association and applicable laws and regulations.

Tugas dan Kewajiban Direksi

Berdasarkan AD Perseroan Direksi berperan sebagai pengambil keputusan, dimana untuk hal-hal tertentu, dalam mengambil keputusan Direksi harus mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dan RUPS.

Selain melaksanakan kepengurusan Perseroan untuk kepentingan dan tujuan Perseroan, tugas pokok Direksi adalah juga bertindak selaku pimpinan serta mengendalikan Perseroan dengan senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan.

Pembagian tugas dan fungsi Direksi tidak ditentukan oleh RUPS tetapi diatur dalam Rapat Direksi. Oleh karenanya setiap anggota Direksi bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan fungsinya masing-masing. Berikut adalah ringkasan tugas dan tanggung jawab masing-masing Direksi sesuai bidang kerjanya.

1. Tugas dan tanggung jawab Presiden Direktur adalah memimpin dan memastikan:
 - A. Keberlangsungan usaha Perseroan yang efektif dan efisien berdasarkan aturan perundangan yang berlaku dan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan;
 - B. Koordinasi dengan anggota Direksi untuk menciptakan sinergi sehingga Direksi yang membawahi tugas-tugas fungsional dapat menjalankannya dengan efektif.
2. Tugas dan tanggung jawab Direktur Umum dan Sumber Daya Manusia (Director of General Affairs) adalah memimpin dan memastikan tercapainya sasaran Perseroan berdasarkan maksud dan tujuan, visi dan misi serta rencana-rencana yang terkait dengan bidang kerja yang terkait dengan pengadaan lahan, hukum dan pengembangan sumber daya manusia yang antara lain meliputi:
 - A. Pengembangan organisasi Perseroan dan manajemen;
 - B. Pengembangan sistim dan prosedur pengelolaan sumber daya manusia;
 - C. Pengelolaan fungsi pelayanan hukum;

Board of Directors' duties and responsibilities

In accordance with the Company's Articles of Association, the Board of Directors is the decision maker within Company. Nevertheless, for certain decisions it needs to obtain the Board of Commissioners and GMS approval.

In addition to managing the Company in its best interest, the Board of Directors also leads and controls the Company to continuously strive for improved efficiency and effectiveness.

Job description for members of the Board of Directors is not determined by the GMS but set out by the Board of Directors Meeting instead. Thus, each member of the Board of Directors is responsible to carry out their respective duties and functions. Below is the summary of duties and responsibilities according to their respective areas of work.

1. *President Director has the duties and responsibilities to lead and ensure:*
 - A. *Accomplishment of the Company's purpose, vision, mission and business goals and is responsible for the management of the Company, and*
 - B. *Close coordination with members of the Board of Directors to create synergy in order for Directors to carry out their functional duties effectively.*
2. *Director of General Affairs has the duties and responsibilities to lead and ensure that the Company's targets are accomplished in line with its purpose, vision and mission as well as strategic plans related to land acquisition, legal matters and human resources development, which include, among others:*
 - A. *Develop the Company's organization and management;*
 - B. *Develop the system and procedure for human resources management;*
 - C. *Manage the legal services and function*

- D.** Perencanaan pengadaan lahan dan pengurusan perijinan; dan
- E.** Pengelolaan manajemen risiko yang berkaitan dengan kebijakan-kebijakan di bidang hukum, sumber daya manusia, pengadaan lahan dan aspek perijinan.
- 3.** Tugas dan tanggung jawab Direktur Keuangan (*Director of Finance*) adalah memastikan keberlangsungan dan pengendalian aset dan arus kas Perseroan melalui manajemen keuangan, budgeting, akuntansi dan perpajakan yang memadai dengan memperhatikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku dan prinsip Tata Kelola Perusahaan, yang antara lain meliputi:
- A.** Merumuskan rencana, strategi dan kebijakan dalam bidang keuangan;
- B.** Menyusun dan mengendalikan rencana anggaran pendapatan dan belanja Perseroan
- C.** Pengendalian keuangan Perseroan;
- D.** Pengelolaan portofolio investasi keuangan Perseroan;
- E.** Pengelolaan manajemen risiko terkait dengan kebijakan-kebijakan di bidang keuangan dan perpajakan, dan
- F.** Pengelolaan teknologi informasi Perseroan
- 4.** Tugas dan tanggung jawab Direktur Komersial (*Director of Commercial*) adalah menjamin keberlangsungan pertumbuhan dan optimalisasi pendapatan dari portofolio properti komersial Perseroan yang berada di Jakarta dan Surabaya melalui pengelolaan pemasaran sewa, komunikasi pemasaran dan pengelolaan gedung yang operasional yang efektif dan efisien, yang diantaranya meliputi:
- A.** Merumuskan strategi peningkatan penjualan dan pendapatan sewa dan kinerja properti komersial yang dikelola Perseroan;
- B.** Melakukan pengkajian strategi bauran jenis produk ritel dan profil penyewa agar properti komersial atraktif;
- C.** Merumuskan dan melaksanakan strategi komunikasi pemasaran yang terpadu, dan
- D.** Meningkatkan kepuasan penyewa dan konsumen properti komersial yang dikelola.
- D.** *Develop plan for land acquisition and permit obtainment; and*
- E.** *Manage risks associated with legal, human resources, land acquisition and permit obtainment policies.*
- 3.** *Director of Finance has the duties and responsibilities to ensure the sustainability and control of the Company's assets and cash flow through appropriate management of finance, budget, accounting and tax in compliance with applicable regulations and principles of Good Corporate Governance, which include, among others:*
- A.** *Formulate financial plans, strategies and policies*
- B.** *Develop and control the Company's budget*
- C.** *Control the Company's finance*
- D.** *Manage the Company's financial investment portfolio*
- E.** *Manage risks associated with policies in the area of finance and tax, and*
- F.** *Manage the Company's information technology*
- 4.** *Director of Commercial has the duties and responsibilities to ensure the sustained growth and revenue optimization from the Company's commercial property portfolio in Jakarta and Surabaya through effective and efficient marketing and lease management, marketing communications and building management, which include among others:*
- A.** *Formulate the strategy to increase sales and rent revenue and performance of commercial properties managed by the Company.*
- B.** *Conduct analysis of retail marketing mix strategy and tenant profile to make an attractive commercial property*
- C.** *Formulate and implement integrated marketing communications strategy, and*
- D.** *Increase tenants and customer satisfaction in the commercial property being managed*

5. Tugas dan tanggung jawab Direktur Pengembangan Usaha (Director of Business Development) adalah merumuskan strategi dan rencana pertumbuhan portofolio properti Perseroan untuk mendorong pertumbuhan pendapatan dan Perseroan melalui strategi perencanaan dan pengembangan usaha secara berkesinambungan, antara lain melalui:
- A. Merumuskan strategi pengembangan usaha untuk divisi properti komersial maupun properti residensial dan hospitality;
 - B. Merencanakan dan mengendalikan hubungan kerja-sama dan negosiasi dengan para penyewa utama; dan
 - C. Melakukan peninjauan dan negosiasi syarat dan ketentuan kerja-sama dengan mitra-strategis yang terkait dengan manajemen properti.
6. Tugas dan tanggung-jawab Direktur Relasi Investor (Director of Investor Relation) adalah memastikan komunikasi dengan para pemegang saham dan investor berjalan sejalan dengan prinsip Tata Kelola Perusahaan dan bertanggung jawab dalam bidang- bidang yang terkait dalam Corporate Finance Perseroan antara lain dengan melaksanakan:
- A. Menyusun program kerja komunikasi dengan para pemegang saham dan investor diantaranya pertemuan dengan para investor pada konferensi investasi dan kunjungan ke pusat-pusat keuangan di regional maupun internasional;
 - B. Memastikan analisa dan update kinerja keuangan disampaikan kepada pemegang saham dan investor secara tepat waktu melalui media website maupun mailing-list, dan
 - C. Mengkoordinasikan rencana aksi-aksi korporasi dan aktivitas pendukungnya.

Sesuai Peraturan BEI Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, perlu ditegaskan kembali pengangkatan Direktur Independen dalam susunan kepengurusan Perseroan. Untuk menjaga independensi dari Direktur Independen, anggota Direksi yang merupakan Direktur Independen dipilih dengan kriteria tidak memiliki hubungan keluarga,

5. *Director of Business Development has the duties and responsibilities to formulate the Company's plan and strategy for property portfolio development to drive the Company's revenue growth through sustainable business plan and development strategy, among others, by:*
- A. Formulate business development strategy for commercial and residential division and hotel;*
 - B. Plan and control a cooperative relationship and negotiation with anchor tenants; and*
 - C. Conduct assessment and negotiation of terms and conditions for cooperative agreement with strategic partners in property management.*
6. *Director of Investor Relation has the duties and responsibilities to ensure that communication with shareholders and investors are in line with the principles of Good Corporate Governance; and is responsible for financial-related activities of the Company, among others, by:*
- A. Develop communications program aimed at shareholders and investors which includes, among others, meeting with investors at investment conferences and visit to financial centers in the regional and international level;*
 - B. Provide timely and up-to-date analysis of financial results to shareholders and investors through website or mailing list, and*
 - C. Coordinate corporate action plans and its supporting tasks.*

According to the Indonesia Stock Exchange (IDX) Regulation Number I-A concerning the Listing of Shares and Non-Share Equity Securities issued by Listed Companies, the appointment of Independent Director within the Company's management structure should be reiterated. To maintain the independency of the Independent Director, member of the Board of Directors who will assume the position is elected based on the

hubungan keuangan dan hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris maupun Pemegang Saham Pengendali. Dalam hal ini Drs. Minarto ditetapkan sebagai Direktur Independen sesuai dengan persyaratan di atas.

criteria that he/she has no family relationship, financial relationship and affiliate relationship with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners or Controlling Shareholders. In this case, Drs. Minarto is appointed the Independent Director based on the requirements above.

Pelatihan dan Pengembangan Direksi

Selama tahun 2013 pelatihan dan pengembangan Direksi dilaksanakan antara lain dilaksanakan melalui beberapa kegiatan diskusi dengan tenaga-tenaga ahli yang diundang oleh Perseroan, melaksanakan studi banding ke luar negeri dan mengikuti seminar dan workshop dalam pengembangan manajemen.

Training and Development for Board of Directors

In 2013, training and development for members of the Board of Directors were carried out, among others, through several discussion sessions with experts being invited by the Company, comparative study overseas and participation in seminars and workshops on management development.

Rapat Direksi

Rapat Direksi dilakukan paling sedikit 1 kali dalam sebulan untuk pertemuan seluruh Direksi yang berkedudukan di Surabaya dan di Jakarta yang dilaksanakan dengan mengambil tempat bergantian baik di Surabaya dan di Jakarta.

Board of Directors Meeting

The Board of Directors Meeting is held at least once a month, convening all the Directors stationed in Surabaya and Jakarta. The venue of the meeting is alternately held between Surabaya and Jakarta.

Selama tahun 2013 Direksi telah mengadakan rapat bersama sebanyak 12 kali, dimana 8 kali diantaranya dilakukan bersama dengan Dewan Komisaris Perseroan. Tingkat Kehadiran para Direktur dalam rapat adalah sebagai berikut :

In 2013, the Board of Directors convened 12 meetings, where 8 of them were jointly held with the Company's Board of Commissioners. The average meeting attendance rate of the Directors is as follows:

Nama/ Name	Jabatan/ Position	Hadir/ Attending	Tingkat Kehadiran/ Attendance rate
Ir. Richard Adisastra	Presiden Direktur/ President Director	12	100,0%
A.S. Ridwan Suhendra	Direktur umum dan SDM/ Director of General Affairs	11	88,9%
Minarto Basuki	Direktur keuangan/ Director of Finance	12	100,0%
Irene Tedja	Direktur relasi investor/ Director of Investor Relation	8	66,7%
Wong Boon Siew Ivy	Direktur Pengembangan Usaha/ Director of Business Development	8	66,7%
Eiffel Tedja	Direktur Komersial – Jakarta/ Director of Commercial-Jakarta	7	55,6%
Sutandi Purnomosidi	Direktur Komersial – Surabaya / Director of Commercial-Surabaya	12	100%

Kebijaksanaan Remunerasi

Kebijakan Remunerasi anggota Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan dengan mempertimbangkan kinerja dan pencapaian target-target Perseroan, besaran pendapatan tahun sebelumnya, beban tugas dan tanggungjawab serta tingkat remunerasi eksekutif pada perusahaan sejenis.

Gaji dan tunjangan untuk Dewan Komisaris pada tahun buku yang berakhir 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 2,7 miliar dan gaji dan tunjangan untuk Direksi pada tahun buku yang berakhir 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 13,8 miliar. Sedangkan Gaji dan tunjangan untuk Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun buku yang berakhir 31 Desember 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 2,3 miliar dan Rp 11,3 miliar.

Komite Audit

Komite Audit dibentuk untuk mengawasi implementasi Tata Kelola Perusahaan secara konsisten. Komite Audit melaksanakan tugas dan tanggungjawab secara profesional dan independen sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam rangka membantu Dewan Komisaris dalam menjalankan tugas dan fungsi pengawasan atas akuntansi dan proses pelaporan keuangan, pelaksanaan audit, pengendalian internal, dan implementasi dari Tata Kelola Perusahaan yang dilaksanakan oleh Direksi dalam mengelola perusahaan. Komite Audit telah menyusun Pedoman Kerja Komite Audit sesuai peraturan-peraturan terbaru dari Otoritas Jasa Keuangan dan telah ditandatangani oleh Dewan Komisaris yang berlaku sejak 13 Januari 2013. Susunan Komite Audit adalah sebagai berikut:

Ketua : Drs. Agus Susanto
Anggota : Drs. Antonius Susanto
Anggota : Lisawati, SE, Ak, CPA

Fungsi utama Komite Audit Perseroan adalah membantu Dewan Komisaris untuk:

1. Meningkatkan kualitas laporan keuangan yang disiapkan manajemen Perseroan sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku .

Remuneration Policy

The remuneration policy for members of the Board of Directors and Board of Commissioners is determined on account of the Company's performance and targets achievement, remuneration for the preceding years, workload, and industry benchmark.

The salary and allowances accorded to members of the Board of Commissioners and Board of Directors for the financial year ended December 31, 2013, was Rp2.7 billion and Rp13.8 billion, respectively; whereas the total salary and allowances for Commissioners and Directors for the financial year ended December 31, 2012 was Rp 2.3 billion and Rp 11.3 billion, respectively.

Audit Committee

The Audit Committee is established to supervise the consistency of Good Corporate Governance implementation. The Audit Committee conducts its duties and responsibilities in a professional and independent manner in accordance with applicable regulations to assist the Board of Commissioners in their duties and supervisory function towards accounting and financial reporting process, audit, internal control and implementation of Good Corporate Governance carried out by Board of Directors in its management of the Company. The Audit Committee has compiled Guidances of the Audit Committee in accordance with the latest Financial Services Authority regulations and has been signed by the Board of Commissioners effective since January 13, 2013. The composition of the Audit Committee is as follows:

Chairman : Drs. Agus Susanto
Member : Drs. Antonius Susanto
Member : Lisawati, SE, Ak, CPA

The main function of the Company's Audit Committee is to assist the Board of Commissioners to:

1. *Improve the quality of financial reporting prepared by the Company's management in accordance with applicable standards and regulations.*

2. Menelaah sistem pengendalian internal untuk mengurangi kesempatan terjadinya penyimpangan dalam pengelolaan Perseroan.
3. Mengkaji kinerja Akuntan Publik, terutama tentang ruang lingkup, ketepatan, kemandirian dan obyektivitas Akuntan Publik.
4. Mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris melalui pengkajian dan penelaahan atas laporan internal audit serta memonitor tindak lanjut yang dilakukan manajemen atas hasil audit.
5. Mengevaluasi dan mendorong pemberdayaan fungsi manajemen risiko untuk memitigasi risiko yang dihadapi Perseroan
6. Memantau pembahasan temuan audit yang dilakukan oleh auditor dengan manajemen. Jika terdapat perbedaan pendapat auditor dengan manajemen dan hal penting lainnya yang perlu mendapat perhatian Dewan Komisaris.

Sepanjang tahun 2013, Komite Audit telah merealisasikan program kerja antara lain menelaah penerapan sistem informasi berbasis ERP (Enterprise Resource Planning) yang baru untuk proyek perluasan Tunjungan City, menelaah efektivitas program audit internal 2013 dan pelaksanaannya, memberikan beberapa rekomendasi tentang pengendalian internal dan manajemen risiko untuk proyek-proyek perluasan yang sedang dilaksanakan Perseroan.

Selama tahun 2013 Komite Audit telah melaksanakan rapat komite sebanyak 4 kali yang merupakan rapat internal Komite Audit terkait penelaahan terkait informasi keuangan dan 2 kali rapat koordinasi dengan Dewan Komisaris terkait hasil temuan audit dan seleksi, penunjukan auditor independen serta program kerja tahun 2014.

Tingkat kehadiran anggota Komite Audit dalam internal maupun Rapat Dewan Komisaris disajikan dalam tabel dibawah ini.

2. Review the internal control system to reduce the likelihood of irregularities in the management of the Company.
3. Review the performance of Public Accountant, especially regarding the scope, accuracy, independency and objectivity of Public Accountant.
4. Identify issues that require the Board of Commissioners' attention through analysis and review of internal audit report as well as monitor the management's follow up on audit results.
5. Evaluate and encourage the empowerment of risk management function to mitigate risks facing the Company.
6. Monitor the discussion of audit findings with the management should disagreement arise between the auditor and the management and other important issues that require the Board of Commissioners' attention.

Throughout 2013, the Audit Committee has realized the work program including review of the implementation of the new information systems based on ERP (Enterprise Resource Planning) for the expansion of Tunjungan City, assessment of the effectiveness of internal audit program in 2013 and its implementation, recommendations on internal control and risk management for expansion projects being carried out by the Company.

In 2013, the Audit Committee has conducted 4 internal meetings to review the financial information and 2 coordination meetings with the Board of Commissioners concerning audit findings and appointment of independent auditor as well as work program for 2014.

The attendance rate of members of the Audit Committee in internal and coordination meetings with the Board of Commissioners can be seen in the table below.

Rapat Internal Dewan Komisaris / Board of Commissioners Internal Meeting

Nama/ Name	Jabatan/ Position	Hadir/ Attending	Tingkat Kehadiran/ Attendance rate
Drs. Agus Soesanto	Komisaris Independen/ Ketua Komite Audit <i>Independent Commissioner / Chairman of Audit Committee</i>	2	50%
Drs. Antonius Susanto	Anggota Komite Audit / <i>Member of Audit Committee</i>	4	100%
Lisawati, SE, Ak, CPA	Anggota Komite Audit / <i>Member of Audit Committee</i>	4	100%

Rapat koordinasi dengan Dewan Komisaris / Coordination Meeting with the Board of Commissioners

Nama/ Name	Jabatan/ Position	Hadir/ Attending	Tingkat Kehadiran/ Attendance rate
Drs. Agus Soesanto	Komisaris Independen/ Ketua Komite Audit <i>Independent Commissioner / Chairman of Audit Committee</i>	2	50%
Drs. Antonius Susanto	Anggota Komite Audit / <i>Member of Audit Committee</i>	2	100%
Lisawati, SE, Ak, CPA	Anggota Komite Audit / <i>Member of Audit Committee</i>	2	100%
Alexander Tedja	Presiden Komisaris / <i>President Commissioner</i>	2	100%
Dr. Dyah Pradnyaparamita	Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	2	100%

Sekretaris Perusahaan

Sekretaris Perusahaan memiliki peranan penting dalam memfasilitasi komunikasi antara organ Perusahaan, hubungan antara Perusahaan dengan para pemangku kepentingan termasuk di dalamnya pihak regulator pasar modal, dan kepatuhan terhadap perundangan dan peraturan. Untuk mendukung peran tersebut Sekretaris Perusahaan memiliki fungsi utama membantu tugas Direksi, yaitu sebagai komunikasi perusahaan, penerapan Tata Kelola Perusahaan, serta mendokumentasikan kebijakan dan keputusan yang diputuskan dalam rapat Direksi. Sekretaris Perusahaan bertanggung-jawab langsung kepada Direktur Utama.

Saat ini Sekretaris Perusahaan dijabat oleh Minarto Basuki yang juga menjabat sebagai Direktur Keuangan Perseroan, yang dilakukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 24 Juni 2011.

Corporate Secretary

Corporate Secretary plays an important role in facilitating communication among the Company's organs, building relationship with the Company's stakeholders including the capital market regulator, and ensuring compliance to applicable laws and regulations. To support these roles, the Corporate Secretary has the primary function to assist the Board of Directors in corporate communication, implementation of Good Corporate Governance, and documentation of policies and decisions made by the Board of Directors meeting. The Corporate Secretary is directly responsible to the President Director.

Currently, the Corporate Secretary position is assumed by Minarto Basuki who also served as the Company's Director of Finance, which was appointed at the General Meeting of Shareholders on June 24, 2011.

Unit Audit Internal

Aktivitas Audit Internal adalah bagian dari proses Tata Kelola Perusahaan yang memberikan jaminan atas sistem pengendalian internal, efektivitas dan efisiensi operasi, ketaatan terhadap aturan dan perundang-undangan yang berlaku serta ketepatan dan kehandalan pelaporan. Kepala Unit Audit Internal saat ini adalah Drs. FX Bosse Gozali dengan dibantu oleh 4 orang staff lain.

Memenuhi ketentuan Peraturan Bapepam No.IX.I.7 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal yang telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris pada tanggal 15 Januari 2009 yang merupakan pedoman agar Unit Internal Audit dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya secara kompeten, independen dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga dapat diterima oleh semua pihak yang berkepentingan.

Piagam Unit Audit Internal ini antara lain menjelaskan kewajiban, tugas dan tanggung jawab, wewenang, hubungan dengan pihak lain maupun kode etik yang harus dipatuhi oleh Auditor Internal. Tugas dan kegiatan Audit Internal Perseroan dalam tahun 2013, yang antara lain:

1. Menyusun dan merealisasikan rencana kerja tahunan
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijaksanaan perseroan
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas dibidang keuangan, akutansi, operasional , pemasaran dan kegiatan lainnya
4. Membuat laporan hasil auditan dan menyampaikan kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris.
5. Bekerja dengan dengan Komite Audit dalam membahas temuan-temuan dan perbaikan-perbaikan yang dapat dilakukan untuk kemudian melaporkannya kepada Dewan Komisaris.

Internal Audit Unit

Internal Audit activity is part of the Good Corporate Governance process to ensure the functioning of internal control system, effectiveness and efficiency of operations, adherence to applicable rules and regulations as well as the accuracy and reliability of reporting. Currently, the Head of Internal Audit Unit is Drs. FX Bosse Gozali, assisted by 4 other staffs.

In compliance to Bapepam Regulation No.IX.I.7 concerning the Establishment of the Charter and Guidelines for Preparation of the Internal Audit Unit, the Company already has the Internal Audit Charter approved by the Board of Commissioners on January 15, 2009 serving as the guidelines for the Internal Audit Unit to carry out its duties and responsibilities in a competent, independent and accountable manner so that the results can be accepted by all parties concerned.

Internal Audit Charter describes, among others, the obligations, duties and responsibilities, authority, relationships with other parties and code of ethics to be observed by the Internal Auditor. The duties and activities of the Company's Internal Audit in 2013 include:

- 1. Prepare and execute the annual internal audit plan*
- 2. Review and evaluate the implementation of internal control and risk management system in accordance with the Company's policies*
- 3. Review and evaluate the efficiency and effectiveness of the Company's finance, accounting, operations, marketing and other activities*
- 4. Produce an audit finding report to be submitted to the President Director and the Board of Commissioners.*
- 5. Cooperate with the Audit Committee to discuss the audit findings and necessary improvements to be submitted to the Board of Commissioners.*

Manajemen risiko

Program manajemen risiko ditujukan untuk menghadapi ketidakpastian yang di hadapi dalam aktivitas bisnis Perseroan dan untuk meminimalkan dampak yang tidak di harapkan pada kinerja Perusahaan

Perseroan secara pro-aktif berusaha untuk melakukan pemetaan terhadap beberapa risiko yang terjadi dan meningkatkan kemampuan pengendalian risiko. Beberapa risiko yang dihadapi oleh Perusahaan dan Entitas Anak yang diurutkan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

Risiko Ekonomi

Risiko ekonomi adalah risiko dari kondisi perekonomian Indonesia yang dinamis dimana telah memberi pengaruh yang relatif besar bagi kestabilan kondisi keuangan Perseroan. Bila keadaan perekonomian nasional mengalami kontraksi maka daya beli masyarakat akan mengalami penurunan. Keadaan ini dapat menurunkan permintaan atas produk hunian dan persewaan di pusat-pusat perbelanjaan yang mengakibatkan menurunnya pendapatan Perseroan yang berdampak pada pendapatan Perseroan. Perseroan memperhatikan dengan seksama indikator-indikator makro ekonomi yang terkait diantaranya tingkat bunga, tingkat inflasi, nilai tukar mata uang, pendapatan yang dibelanjakan dan tingkat kepercayaan konsumen. Perseroan juga memantau fluktuasi harga bahan baku konstruksi dan operasional.

Risiko Operasional

Industri properti melibatkan pengelolaan sumber daya manusia maupun sistem, termasuk sistem, proses dan prosedur operasional maupun konstruksi, untuk menghasilkan produk dan jasa yang bernilai tambah serta tepat waktu. Untuk mengurangi risiko operasional Perseroan tidak bergantung pada sedikit kontraktor agar risiko terhentinya atau keterlambatan pekerjaan yang diakibatkan kendala operasional yang dihadapi kontraktor dapat dihindari.

Risk Management

The purpose of risk management program is to deal with uncertainty facing the Company's business activities and to minimize unexpected impact on the Company's performance.

The Company proactively strives to identify several risks that might occur and improve its risk control capability. Some of the risks facing the Company and its Subsidiaries are sorted by the impact each risk has on the Company's financial performance, as follows:

Economic Risk

Economic risk is associated with Indonesia's dynamic economic condition which has had a relatively significant impact on the stability of the Company's financial condition. If Indonesia's economy suffers from contraction, consumer purchasing power will decline. Such a condition may reduce demand for housing and decrease occupancy rate in shopping malls resulting in the decline of the Company's revenues. The Company attentively monitors relevant macroeconomic indicators such as interest rate, inflation rate, currency exchange rate, disposable income and consumer confidence. The Company also monitors fluctuation in the prices of construction materials and those that have bearings on the Company's operations.

Operational Risk

The property industry involves the management of human resources and systems, including operational and construction systems, processes and procedures, to create value-added and timely products and services. To mitigate operational risk, the Company does not rely on just a few contractors so that any risk of delay or disruption to the project due to operational obstacles faced by the contractors can be avoided.

Risiko Politik

Risiko politik berkaitan dengan arah dari kebijakan Pemerintah akan menjadi dasar dari kebijakan Perseroan. Setiap pergantian kepemimpinan politik dan pergantian struktur pada tingkat lokal maupun nasional akan ada perubahan-perubahan yang membuat Perseroan harus melakukan penyesuaian dengan peraturan baru tersebut. Hal itu terutama terjadi pada sektor properti dimana ijin pembebasan tanah dan pengembangan tanahnya sangat tergantung pada pemerintah. Perseroan mengantisipasi risiko politik dengan memantau dan melihat situasi sehubungan dengan arah dan kebijakan serta proaktif terhadap perkembangan peraturan serta perijinan Pemerintah.

Risiko Persaingan

Risiko persaingan adalah meningkatnya perusahaan-perusahaan baru yang memasuki industri properti dan real estat dimana akan meningkatkan penawaran produk properti yang dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan untuk menjual produknya dengan harga yang memadai. Selain itu juga munculnya pesaing baru akan menaikkan biaya jasa kontraktor dan material sehingga mempengaruhi biaya produksi. Dalam mengelola semua risiko tersebut, Perseroan secara berkala membahas kekuatan dan kelemahannya untuk menciptakan strategi yang memadai untuk mengantisipasi persaingan dan melakukan perubahan strategi apabila diperlukan, selain itu Perseroan juga berusaha memberikan pelayanan yang terbaik untuk para pembeli/ penyewa. Perseroan juga memberikan fasilitas kemudahan cara pembayaran sesuai dengan kemampuan para pembeli/ penyewa.

Kasus Litigasi dan Perkara Penting

Sepanjang tahun 2013, tidak ada kasus hukum yang bernilai material yang tengah dihadapi Perseroan, anggota Direksi maupun anggota Dewan Komisaris yang menjabat pada periode laporan tahunan ini yang perlu dilaporkan.

Political risk

Political risk is associated with the government policies on which the Company's policies are based. A change in leadership both at national and local levels could lead to policy changes that may require the Company to adjust to the new regulations. This is especially true for the property sector where land clearance permit and its development are often wholly dependent upon government policies and regulations. The Company anticipates political risks by closely monitoring and proactively observing situations concerning the trend and direction of government policies and permit regulations.

Competition Risk

Competition risk arises from the emergence of new companies in the property and real estate business which may increase the property supply in the market to such an extent that it may affect the Company's ability to sell its products at reasonable prices. In addition, the emergence of new competitors could increase the cost of contractor services and prices of construction materials, thereby increasing the Company's cost of production. In managing this risk, the Company regularly discusses its strengths and weaknesses in order to create appropriate strategy to anticipate competition and alter the strategy as needed. In addition, the Company constantly strives to provide the best services to its customers/tenants. The Company also provides flexible payment options that could be tailored to suit the financial ability of buyers/tenants.

Litigation Cases and Material Issues

Throughout 2013, neither Company nor the members of its Board of Commissioners and Board of Directors were faced with any law suits; and nor were there any material issues to be reported.

Sanksi administratif dari otoritas pasar modal

Sepanjang tahun 2013, tidak ada sanksi administratif dari otoritas pasar modal dan otoritas lainnya yang diterima Perseroan, anggota Direksi maupun anggota Dewan Komisaris yang menjabat pada periode laporan tahunan ini yang perlu dilaporkan.

Sistem pelaporan pelanggaran

Terkait dengan sistem pelaporan pelanggaran, Perseroan akan menerapkan kebijakan tersebut di masa mendatang antara lain dengan lebih memberdayakan unit audit internal untuk keperluan tersebut.

Lingkungan hidup, tanggung jawab produk dan jasa

Dalam membangun produk-produk propertinya, Perseroan memperhatikan aspek lingkungan antara lain dengan menggunakan bahan ramah lingkungan, desain bangunan hemat energi. Gedung perkantoran Gandaria 8 memperoleh sertifikasi green building dari Buiding Construction Authority (BCA) Singapura.

Tanggung jawab produk dan jasa untuk hunian di perumahan maupun gedung bertingkat, Perseroan mempunyai departemen yang khusus menangani pengelolaan lingkungan dan pengaduan konsumen. Sedangkan untuk properti komersial, Tenant Relation bertugas menangani komunikasi operasional dengan penyewa.

Capital market authorities administrative sanction

Throughout 2013, neither Company nor the members of its Board of Commissioners and Board of Directors were faced with any administrative sanctions from capital market and other authorities were to be reported.

Whistle blowing system

Associated with whistleblowing system, the Company will implement the policy in the future among others by empowering the internal audit unit for that purpose.

Environment, product and service responsibility

In building its property products, the Company pay attention to the environmental aspects, among others, the use of environment friendly materials, energy-efficient building designs. Gandaria 8 office tower was awarded green building certification from Buiding Construction Authority (BCA), Singapore.

Responsibility for products and services for residential housing and buildings, the Company has department that focuses on estate management and consumer complaints. As for commercial properties, the Tenant Relations that handles operational communication with the tenants.

SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources



Sumber Daya Manusia yang unggul dan berdaya saing merupakan aset penting dan kunci dalam mencapai keberhasilan usaha Perseroan jangka panjang. Untuk itu, Perseroan senantiasa fokus dan berkomitmen dalam menyusun program-program pengembangan dan pelatihan Sumber Daya Manusia yang berkesinambungan agar mampu menjawab tantangan dunia usaha yang semakin kompleks dan mencapai sasaran bisnis yang ditetapkan Perseroan secara efektif dan efisien.

Program pengembangan Sumber Daya Manusia meliputi pelatihan internal maupun eksternal melalui kegiatan workshop, seminar, on-the-job training, dan studi banding yang mencakup aspek teknis, manajerial maupun soft skills untuk setiap jenjang dari bawah sampai ke puncak di setiap unit bisnis Perseroan. Dengan demikian, diharapkan setiap karyawan siap menghadapi tantangan-tantangan dan mengatasi masalah-masalah yang muncul lewat solusi-solusi kreatif.

Untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat akan sumber daya manusia yang cakap dan terampil terutama di bidang manajemen proyek, Perseroan kembali mengirimkan beberapa manajer untuk

Capable and competitive human resources is a critical asset and key to the Company's long-term business success. Thus, the Company is always focused on and committed to creating sustained human resources training and development programs to deal with the ever increasing complexity of today's business and achieve the business targets set by the Company effectively and efficiently.

Human resources development programs comprise internal and external training in the form of workshops, seminars, on-the-job trainings and comparative study which cover the technical and managerial aspects as well as soft skills for all levels within the organization, starting from the bottom to the top in each of the Company's business unit. Therefore, it is expected that all employees are ready to face challenges and overcome difficulties that arise through creative solutions.

To meet the increased needs for capable and skilled human resources, especially in project management, the Company again sent several of its managers to

mengikuti program asesmen yang diadakan oleh sebuah lembaga manajemen.

Lingkungan kerja yang nyaman, kondusif dan mampu merangsang karyawan untuk tumbuh dan berkembang serta bekerja sama dalam tim terus dibangun sehingga meningkatkan rasa memiliki dan menghasilkan tingkat kepuasan kerja yang tinggi. Nilai-nilai dan budaya kerja yang dianut Perseroan juga terus disosialisasikan dan diinternalisasikan sehingga mampu menciptakan kesamaan visi dan sinergi yang kuat. Pada akhirnya, semua ini akan menopang kinerja dan mendorong pertumbuhan Perseroan ke depan.

Untuk memupuk keharmonisan dan mempererat kebersamaan, berbagai bentuk kegiatan team building seperti outbound, marathon, halal bihalal, wisata bersama, dan lain-lain kembali diadakan di tahun 2013. Tak ketinggalan, kegiatan rutin seperti upacara bendera bulanan dan pada peringatan HUT Kemerdekaan Republik Indonesia untuk memupuk rasa kebangsaan dan kebanggaan sebagai warga negara sekaligus warga perusahaan yang baik.

Dalam mengelola sumber daya manusia, Perseroan juga memperhatikan kesempatan kerja yang setara tanpa membedakan gender maupun ras, layanan kesehatan serta perlindungan kecelakaan kerja. Di setiap unit usaha, Perseroan menyediakan klinik dan dokter perusahaan yang melayani karyawan dan keluarganya. Untukantisipasi kecelakaan kerja, Perseroan menjalankan latihan rutin penanggulangan kebakaran, sertifikasi peralatan utama gedung dan juga memberikan asuransi perlindungan kecelakaan kerja.

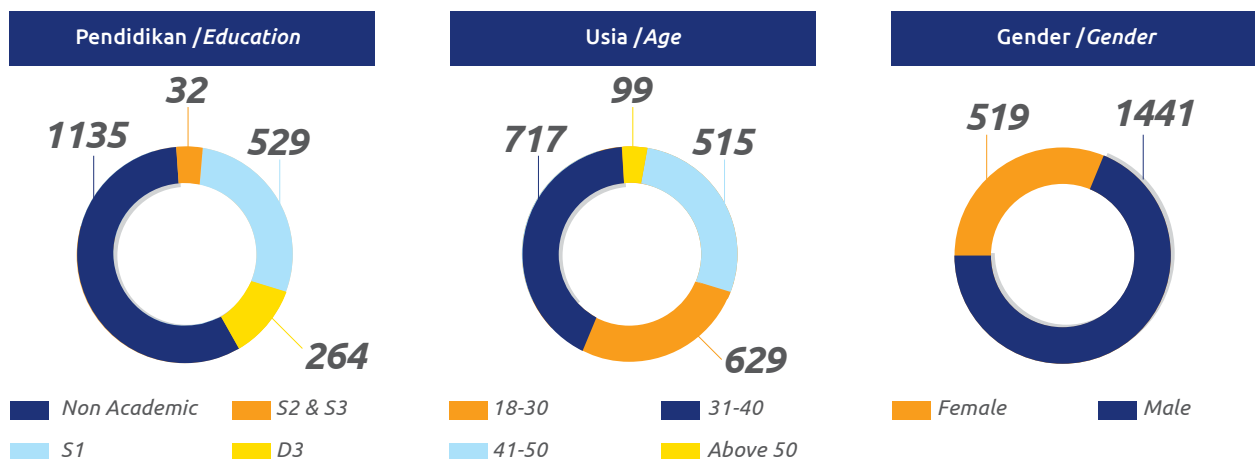
Berikut ini adalah komposisi karyawan berdasarkan tingkat pendidikan, usia dan gender.
The following is the composition of the Company's employees by level of education, age and gender.

participate in an assessment program conducted by a management institution.

A comfortable, conducive and stimulating work environment that facilitates employees' personal growth and development, as well as teamwork is continuously built in order to enhance sense of belonging and higher work satisfaction. The values and culture that the Company adopts are continuously introduced and internalized, with the aim to promote a shared vision and create a stronger synergy. At the end of the day, these will sustain the performance and drive the Company's growth ahead.

To strengthen harmony and unity within the Company, a variety of team-building activities such as outbound, marathon, informal meeting, group recreation and et cetera were again carried out in 2013. Regular activities such as the monthly flag ceremony and the annual celebration of the Indonesia's Independence Day to raise the spirit of patriotism and sense of pride as a good national and corporate citizen were also continuously held.

In managing the human resources, the Company also consider equal employment opportunity regardless of gender or race, health care and insurance of occupational accidents. In each business unit, the Company provide clinics and company doctor who serves the company employees and their families. For the anticipation of occupational accidents, the Company run regular practice of fire prevention, certification of major building equipments and also provide occupational accident insurance.



TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility



Perseroan memandang Tanggung Jawab Sosial Perusahaan sebagai suatu filosofi bahwa sebagai warga korporasi yang baik, perusahaan juga mempunyai tanggung jawab terhadap konsumen, karyawan, lingkungan dan semua pemangku kepentingan dalam semua aspek operasionalnya. Berkaitan dengan bidang usaha Perseroan di sektor properti dan real estat, tanggung jawab sosial perusahaan sangat berhubungan erat dengan pembangunan berkelanjutan, di mana perusahaan dalam melaksanakan aktivitasnya tidak hanya memperhatikan aspek finansial, tapi juga aspek sosial dan lingkungan untuk saat ini dan jangka panjang.

Perkembangan Perseroan tak lepas dari relasi yang baik dengan masyarakat dan lingkungan di sekitar lokasi usaha Perseroan. Kegiatan-kegiatan tanggung jawab sosial yang dilaksanakan Perseroan di tahun 2013 di antaranya meliputi aspek pendidikan, sarana ibadah, kesehatan, lingkungan hidup dan bantuan bencana, seperti yang terangkum di bawah ini.

The Company regards Corporate Social Responsibility as a philosophy, that as a good corporate citizen, it has a responsibility towards its consumers, employees, environment and all stakeholders in all aspects of its operations. As a property developer and real estate company, the Company's corporate social responsibility is closely linked to sustainable development, where the Company's performance is not merely measured by its financial performance, but also its current and long-term social and environmental contributions.

The Company's growth is inseparable from the good relationships it has built with the surrounding community and environment near its operations. Some of the CSR activities that the Company carried out in 2013 were, among others, focused on the field of education, place of worship, health, environment and disaster relief, as summarized below:

● Pendidikan

Perseroan bekerja sama dengan Bank Mandiri dalam memberikan bantuan kepada masyarakat di sekitar Pakuwon City dalam bentuk pemberdayaan PAUD (Pendidikan Anak Usia Dini) dan perbaikan sekolah-sekolah. Perseroan juga menyerahkan bantuan bus kepada Universitas Widya Mandala yang telah memulai operasional kampus yang berada di Pakuwon City sejak pertengahan 2013.



● Sarana ibadah

Perseroan memberikan bantuan perbaikan sarana ibadah untuk beberapa masjid dan mushola yang berada di sekitar Pakuwon City dan Superblok Tunjungan City. Perseroan dan anak perusahaan juga menunjukkan kepedulian yang tinggi akan pentingnya sarana ibadah yang nyaman dan memadai yang berada di pusat-pusat perbelanjaan. Masjid dan mushola di Gandaria City mendapatkan penghargaan dari Baznas untuk kategori pusat perbelanjaan segmen atas.



● Education

The Company, in cooperation with Bank Mandiri, provided assistance to the community near Pakuwon City in the form of Early Childhood Education empowerment and renovation of schools. The Company also donated a bus to Universitas Widya Mandala, whose campus is located within Pakuwon City, as it began operation in mid-2013.



● Place of worship

The Company provided assistance in renovating several mosques and musholas within Pakuwon City and Tunjungan City superblock. The Company and its subsidiaries also demonstrate a high level of awareness on the importance of decent and comfortable place of worship inside its shopping centers. The mosque and mushola at Gandaria City recently received an award from Baznas in the category of high-end shopping mall.



- **Kesehatan**

Sheraton Surabaya Hotel & Towers mengadakan malam penggalangan dana yang hasilnya seluruhnya diserahkan kepada Reach to Recovery Surabaya untuk mendukung program penyuluhan kesadaran akan Kanker Payudara dan Yayasan Kasih Bunda untuk membantu biaya pengobatan anak-anak yang terlahir dengan kondisi Hydrocephalus.

Perseroan juga bekerja sama dengan Perhimpunan Donor Darah Indonesia (PDDI) menggelar bakti sosial donor darah masal di Tunjungan Plaza yang berhasil menjaring 2000 pedonor. Selain itu, Perseroan juga berkomitmen untuk membantu memajukan sarana kesehatan di Kota Surabaya dimana pada tahun 2013 Perseroan memberikan bantuan untuk peningkatan kualitas pelayanan kesehatan di Rumah Sakit AD Brawijaya dan Rumah Sakit DKT Gubeng Pojok. Sedangkan untuk memperingati HUT Kota Surabaya ke-720, Perseroan bekerja sama dengan Rumah Sakit AD Brawijaya mengadakan acara khitanan masal gratis.



- **Lingkungan Hidup**

Sebagai bentuk kepedulian Perseroan pada pendidikan lingkungan, Perseroan mengadakan kegiatan cinta lingkungan dalam bentuk penanaman pohon bersama siswa-siswa sekolah yang berada di Pakuwon City.

- **Health**

The Sheraton Surabaya Hotel & Towers held a fundraising night of which proceeds were entirely given to Reach to Recovery Surabaya to support the awareness raising program on breast cancer and to Yayasan Kasih Bunda to help pay the medical costs of children who are born with Hydrocephalus.

The Company also cooperated with Indonesian Blood Donors Association (PDDI) in conducting a mass blood donation activity at Tunjungan Plaza with the participation of 2000 donors. In addition, the Company is also committed to help improve the healthcare facility of the city of Surabaya, where in 2013 the Company assisted with the upgrading of healthcare services at Brawijaya Army Hospital and DKT Gubeng Pojok Hospital. As for the celebration of the 720th Anniversary of the City of Surabaya, the Company cooperated with Brawijaya Army Hospital in holding a mass circumcision for free.



- **Environment**

As part of its caring attention to environmental education, the Company held an environmental awareness program in the form of tree planting together with students from schools located within Pakuwon City.



- **Bulan suci Ramadan**

Pada bulan suci Ramadan, pusat-pusat perbelanjaan Perseroan dan anak usaha mengadakan kegiatan buka puasa bersama dan acara hiburan untuk anak-anak dari beberapa panti asuhan yang berada di sekitar lokasi perusahaan.

- **Bantuan bencana alam**

Selain kegiatan yang bersifat pemberdayaan masyarakat, Perseroan juga memberikan bantuan bagi korban bencana banjir yang bermukim di beberapa lokasi di Jakarta.

Selama tahun 2013 pengeluaran untuk kegiatan-kegiatan Tanggung Jawab Sosial di atas mencapai Rp 1,75 miliar.

- ***The holy month of Ramadan***

During the holy month of Ramadan, the Company's shopping centers and its subsidiaries held a fast-breaking ceremony and entertainment events for children from several orphanages near the Company's operations.

- ***Disaster Relief***

In addition to community empowerment programs, the Company also provided assistance for flood victims whose residences were affected in several locations in Jakarta.

During the year 2013 the total expenditures for Social Responsibility activities above reached Rp 1.75 billion.

**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN
DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
TAHUNAN 2013 PT PAKUWON JATI TBK.**

**STATEMENT OF MEMBERS OF BOARD OF COMMISSIONERS AND
BOARD OF DIRECTORS ON THE RESPONSIBILITY FOR
THE 2013 ANNUAL REPORT OF PT PAKUWON JATI TBK.**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Pakuwon Jati Tbk tahun 2013 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 15 April 2014

DEWAN KOMISARIS
BOARD OF COMMISSIONERS



Alexander Tedja
Presiden Komisaris
President Commissioner

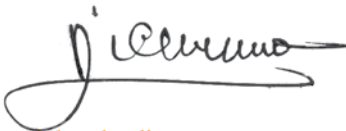


Drs. Agus Susanto
Komisaris
Commissioner



Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa
Komisaris
Commissioner

DEWAN DIREKSI
BOARD OF DIRECTORS



Ir. Richard Adisastra
Presiden Direktur
President Director



A.S. Ridwan Suhendra
Direktur
Director



Eiffel Tedja
Direktur
Director



Wong Boon Siew Ivy
Direktur
Director



Irene Tedja
Direktur
Director



Sutandi Purnomosidi
Direktur
Director



Drs. Minarto
Direktur
Director

We, the undersigned, state that all information in the Annual Report of PT Pakuwon Jati Tbk. for the year 2013 are presented in its entirety and we are fully responsible for the correctness of the contents in the Annual Report of the Company.

This statement is hereby made in all truthfulness.

Jakarta, 15 April 2014

This page is left intentionally blank
halaman ini sengaja dikosongkan

LAPORAN KEUANGAN

Financial Report



***PT. PAKUWON JATI Tbk.
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES***

***LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

***UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2013 DAN 2012/
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2013 AND 2012***

***DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT***

	Halaman/ Page	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTORS' STATEMENT LETTER
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	1	INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS - For the years ended December 31, 2013 and 2012
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8	Notes to Consolidated Financial Statements

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
PT. PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2013 AND 2012
PT. PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/
Domicile as stated in ID Card
Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position
2. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/
Domicile as stated in ID Card
Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian 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 entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

- : Ir. Richard Adisastra
: Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17,
: Pakuwon City - Surabaya
- : Jl. Margorejo Indah IX/B-510, Surabaya
: 031-58208788
: Presiden Direktur / President Director
- : Drs. Minarto
: Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17,
: Pakuwon City - Surabaya
- : Jl. Wonorejo Permai Selatan 6/CC-447, Surabaya
: 031-58208788
: Direktur / Director

state that:

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 Indonesian Financial Accounting Standards;
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.

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 18 Maret 2014 /March 18, 2014

Presiden Direktur /
President Director



Ir. Richard Adisastra

Direktur/
Director

Drs. Minarto

Laporan Auditor Independen

No. GA114 0135 PJ TW

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT. Pakuwon Jati Tbk.

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT. Pakuwon Jati Tbk. dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2013, serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

Independent Auditors' Report

No. GA114 0135 PJ TW

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors

PT. Pakuwon Jati Tbk.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT. Pakuwon Jati Tbk. and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2013, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

Osman Bing Satrio & Eny

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Osman Bing Satrio & Eny

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT. Pakuwon Jati Tbk. dan entitas anak tanggal 31 Desember 2013, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

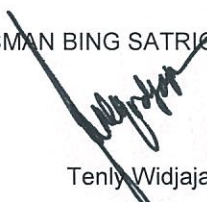
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT. Pakuwon Jati Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2013, and their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

OSMAN BING SATRIO & ENY



Tenly Widjaja

Izin Akuntan Publik/License of Public Accountant No. AP.0186

18 Maret/March 18, 2014

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2013 DAN 2012

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

	31 Desember/ December 31, 2013 Rp'000	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2012 Rp'000
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2.126.205.589	5	1.315.146.118
Aset keuangan lainnya	147.055.281	5,6	97.720.159
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 127.786 ribu pada 31 Desember 2013 dan Rp 96.448 ribu pada 31 Desember 2012	149.289.157	7	127.672.383
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	17.625.933		10.836.883
Persediaan		12	
Aset real estat	1.046.565.189		957.607.342
Lain-lain	4.515.587		5.564.034
Pajak dibayar dimuka	132.196.381	10	99.256.973
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	86.862.904		95.465.709
Jumlah Aset Lancar	3.710.316.021		2.709.269.601
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	56.312.458	8,36	-
Investasi pada entitas asosiasi	268.531.122	9	215.696
Aset keuangan tidak lancar lainnya	108.966.331	6	96.779.561
Uang muka pembelian tanah dan aset tetap	337.768.040	11	249.521.336
Persediaan - Aset real estat	438.535.058	12	298.964.504
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 611.731.466 ribu pada 31 Desember 2013 dan Rp 454.389.733 ribu pada 31 Desember 2012	3.702.706.889	13	3.365.097.210
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 360.658.261 ribu pada 31 Desember 2013 dan Rp 330.382.031 ribu pada 31 Desember 2012	673.095.853	14	844.547.927
Aset pajak tangguhan	248.459	32	47.862
Aset tak berwujud - hak atas tanah	1.753.837		1.364.879
Aset lain-lain	11.340		11.340
Jumlah Aset Tidak Lancar	5.587.929.387		4.856.550.315
JUMLAH ASET	9.298.245.408		7.565.819.916

ASSETS

CURRENT ASSETS

Cash and cash equivalents
Other financial assets
Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 127,786 thousand at December 31, 2013 and Rp 96,448 thousand at December 31, 2012
Other accounts receivable from third parties
Inventories
Real estate assets
Others
Prepaid taxes
Advances and prepaid expenses
Total Current Assets

NONCURRENT ASSETS

Other accounts receivable from related parties
Investment in associates
Other noncurrent financial asset
Advance for purchase of land and property and equipment
Inventories - Real estate assets
Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 611,731,466 thousand at December 31, 2013 and Rp 454,389,733 thousand at December 31, 2012
Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 360,658,261 thousand at December 31, 2013 and Rp 330,382,031 thousand at December 31, 2012
Deferred tax asset
Intangible asset - landrights
Other assets
Total Noncurrent Assets

TOTAL ASSETS

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

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2013 DAN 2012 (lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2013 AND 2012 (Continued)

	31 Desember/ December 31, 2013 Rp'000	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2012 Rp'000	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	-	15	1.000.000	Bank loan
Utang usaha kepada pihak ketiga	54.754.091	16	33.928.967	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	70.256.457		35.508.774	Other accounts payable to third parties
Utang pajak	53.744.771	17	28.912.298	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	75.029.632	18	62.262.720	Accrued expenses
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	7.376.585	5,6	7.343.632	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	446.681.644	19	424.758.403	Unearned income - realizable within one year
Uang muka pelanggan	1.768.064.757	20	1.162.402.638	Advances from customers
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	373.959.300	21	262.170.196	Current maturities of long-term bank loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.849.867.237		2.018.287.628	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NONCURRENT LIABILITIES
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	82.132.692	19	63.955.011	Long-term unearned income - net of realizable within one year
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	21.446.355	32	20.367.110	Deferred tax liabilities - net
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	1.390.430.042	21	1.662.797.204	Long-term bank loans - net of current maturities
Utang lain-lain	3.160.569		3.160.569	Other accounts payable
Uang jaminan penyewa	132.848.479		114.650.107	Tenants' deposits
Utang obligasi wajib konversi	650.251.481	22	499.623.507	Mandatory convertible notes payable
Liabilitas imbalan pasca kerja	65.599.671	34	48.443.231	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	2.345.869.289		2.412.996.739	Total Noncurrent Liabilities
Jumlah Liabilitas	5.195.736.526		4.431.284.367	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the Company
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham				Capital stock - par value per share of Rp 25
Modal dasar - 120.000.000.000 saham				Authorized - 120,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham	1.203.990.060	23	1.203.990.060	Subscribed and paid-up - 48,159,602,400 shares
Tambahan modal disetor	362.194.103	24	1.099.362.509	Additional paid-in capital
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	24	(737.168.406)	Difference in value of restructuring transaction among entity under common control
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	2.000.000		1.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	2.308.166.458		1.344.904.961	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	3.876.350.621		2.912.089.124	Total equity attributable to owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	226.158.261	25	222.446.425	Noncontrolling interests
Jumlah Ekuitas	4.102.508.882		3.134.535.549	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	9.298.245.408		7.565.819.916	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2013 DAN 2012

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

	2013 Rp'000	Catatan/ Notes	2012 Rp'000	
Pendapatan Bersih	3.029.797.151	26	2.165.396.882	Net Revenues
Beban Pokok Pendapatan	1.264.878.581	27	931.477.349	Cost of Revenues
Laba Bruto	1.764.918.570		1.233.919.533	Gross Profit
Beban penjualan	(122.504.680)	28	(78.512.313)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(130.516.703)	29	(93.083.516)	General and administrative expenses
Beban keuangan	(188.579.651)	30	(180.300.771)	Finance costs
Penghasilan bunga	115.394.472	31	48.811.121	Interests Income
Kerugian kurs mata uang asing	(101.724.497)	39	(34.924.413)	Loss from foreign exchange
Bagian laba (rugi) bersih entitas asosiasi	(10.184.574)	9	487.879	Equity in net earnings (loss) of associates
Lain-lain	4.388.779		4.707.314	Others
Laba Sebelum Pajak	1.331.191.716		901.104.834	Income Before Tax
Beban Pajak - Bersih	(194.644.175)	32	(134.608.929)	Tax Expense - Net
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	1.136.547.541		766.495.905	NET INCOME FOR THE YEAR
Pendapatan komprehensif lain	-		-	Other comprehensive income
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	1.136.547.541		766.495.905	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN DAN JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET INCOME FOR THE YEAR AND TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk	1.132.820.105		747.988.749	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	3.727.436	25	18.507.156	Noncontrolling interest
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN DAN JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	1.136.547.541		766.495.905	NET INCOME FOR THE YEAR AND TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
LABA PER SAHAM		33		EARNINGS PER SHARE
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar	23,52		15,53	Basic
Dilusan	23,52		14,92	Diluted

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

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013 AND 2012

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2013 AND 2012

			Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ Difference in value of restructuring transactions between entity under common control	Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated retained earning	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated retained earning	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the Company	Kepentingan nonpengendali/ Noncontrolling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
	Catatan/ Notes	Modal disetor/ Paid-up capital Rp'000	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Saldo per 1 Januari 2012		1.203.990.060	1.099.362.509	(737.168.406)	-	667.747.635	2.233.931.798	139.203.669	Balance as of January 1, 2012
Penerbitan saham		-	-	-	-	-	-	64.735.600	Issuance of shares by subsidiary
Cadangan umum		-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	General reserve
Dividen	23	-	-	-	-	(69.831.423)	(69.831.423)	(69.831.423)	Dividend
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	747.988.749	747.988.749	18.507.156	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2012		1.203.990.060	1.099.362.509	(737.168.406)	1.000.000	1.344.904.961	2.912.089.124	222.446.425	Balance as of December 31, 2012
Efek penerapan PSAK 38 (revisi 2012), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali (Catatan 2a)		-	(737.168.406)	737.168.406	-	-	-	-	The impact of implementation of PSAK 38 (revised 2012), Business Combination of Entities Under Common Control (Note 2a)
Saldo setelah penerapan PSAK 38 (revisi 2012)		1.203.990.060	362.194.103	-	1.000.000	1.344.904.961	2.912.089.124	222.446.425	Balance after implementation of PSAK 38 (revised 2012)
Peningkatan kepemilikan induk pada entitas anak		-	-	-	-	-	(15.600)	(15.600)	Increase in parent ownership in subsidiary
Cadangan umum	23	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	General reserve
Dividen	23	-	-	-	-	(168.558.608)	(168.558.608)	(168.558.608)	Dividend
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	1.132.820.105	1.132.820.105	3.727.436	Total comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2013		1.203.990.060	362.194.103	-	2.000.000	2.308.166.458	3.876.350.621	226.158.261	Balance as of December 31, 2013

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 ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2013 DAN 2012

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	3.672.110.447	2.850.163.652	Cash received from customers
Pembayaran kepada pemasok	(1.005.525.067)	(962.653.240)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan	(134.239.275)	(94.081.322)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain	(110.674.823)	(103.368.462)	Cash paid to others
Kas yang dihasilkan dari operasi	2.421.671.282	1.690.060.628	Cash generated from operations
Penerimaan bunga	112.408.752	48.811.121	Interest received
Pembayaran pajak penghasilan	(227.548.424)	(171.439.941)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(203.469.615)	(199.439.770)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	2.103.061.995	1.367.992.038	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Kenaikan dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	32.953	1.436.967	Increase in fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Hasil penjualan aset tetap	1.198.380	408.725	Proceeds from sale of property and equipment
Penempatan pada deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	(61.488.939)	(101.390.727)	Placement in restricted time deposits
Kenaikan piutang lain-lain kepada pihak berelasi	(55.500.000)	-	Increase in other accounts receivable from related parties
Pembayaran uang muka pembelian aset tetap	(88.246.704)	(225.587.697)	Payment of advances for purchase of property and equipment
Perolehan aset tetap	(42.882.441)	(78.264.616)	Acquisition of property and equipment
Perolehan properti investasi	(417.215.660)	(543.274.013)	Acquisition of investment properties
Tambahan investasi entitas anak dari nonpengendali	(15.600)	(45.000)	Additional investment in subsidiary from noncontrolling interest
Investasi pada entitas asosiasi	(278.500.000)	-	Investment in associate
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(942.618.011)	(946.626.361)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank	(266.078.791)	(705.095.850)	Payment of bank loans
Pembayaran dividen	(168.977.620)	(68.886.782)	Payment of dividends
Penerimaan utang bank	101.600.000	1.389.219.404	Proceeds from bank loans
Penerimaan setoran modal entitas anak	-	64.735.600	Additional capital contribution for subsidiaries
Pembayaran utang obligasi	-	(400.982.263)	Payments of bonds payable
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(333.456.411)	278.990.109	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	826.987.573	700.355.786	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.322.489.750	626.927.737	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(15.895.149)	(4.793.773)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	2.133.582.174	1.322.489.750	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN			SUPPLEMENTAL DISCLOSURES
Kas dan setara kas terdiri dari :			Cash and cash equivalent consist of:
Kas dan setara kas (Catatan 5)	2.126.205.589	1.315.146.118	Cash and cash equivalent (Note 5)
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	7.376.585	7.343.632	Fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment (Note 6)
Jumlah	2.133.582.174	1.322.489.750	Total

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 di tahun 2012, yang pertama dengan akta notaris No. 18 tanggal 21 Februari 2012, kemudian dengan akta No. 28 tanggal 13 Maret 2012 mengenai pemecahan saham. Semua akta perubahan tersebut dari notaris Esther Mercia Sulaiman, S.H., notaris di Jakarta. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-AH.01.10-09074 tanggal 14 Maret 2012.

Perusahaan berdomisili di Surabaya dengan kantor pusat berlokasi di Eastcoast Center Lt. 5, Pakuwon Town Square – Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, 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. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") (tidak diaudit) masing-masing sebanyak 1.960 dan 1.819 karyawan pada 31 Desember 2013 dan 2012.

Susunan pengurus Perusahaan pada 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris
 Komisaris Independen

Alexander Tedja
 Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa
 Drs. Agus Soesanto

Presiden Direktur
 Direktur

Ir. Richard Adisastra
 Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
 Eiffel Tedja
 Wong Boon Siew Ivy
 Irene Tedja

Direktur Tidak Terafiliasi

Drs. Minarto
 Sutandi Purnomosidi

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, S.H., 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 was amended several times in 2012, the first is with Notarial Deed No. 18 dated February 21, 2012, followed by Notarial Deed No. 28 dated March 13, 2012 related with the stock split. All the amendments are notarized by Esther Mercia Sulaiman, S.H., notary in Jakarta. The amendments were approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-AH.01.10-09074 dated March 14, 2012.

The Company is domiciled in Surabaya with its office located at Eastcoast Center 5th Floor, Pakuwon Town Square – Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, 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 has not operated and will change to residential estate), which are all situated in Surabaya. The Company started commercial operations in May 1986. The Company and its subsidiaries ("the Group") has total number of employees of (unaudited) 1,960 and 1,819 as of December 31, 2013 and 2012, respectively.

The Company's management at December 31, 2013 consisted of the following:

President Commissioner
 Independent Commissioners

President Director
 Directors

Non-Affiliated Director

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at December 31, 2013 and 2012 consisted of the following:

Ketua Anggota	Drs. Agus Soesanto Drs. Antonius Susanto Lisawati S.E., Ak.	Chairman Members
Sekretaris Perusahaan Unit Audit Internal	Drs. Minarto FX Bosse Gozali	Corporate Secretary Internal Audit Unit

b. Entitas Anak

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

b. Consolidated Subsidiaries

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

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha dan Status Operasi / Nature of Business and Status of Operations	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership		Jumlah Aset 31 Desember 2013 (sebelum eliminasi) / Total Assets as of December 31, 2013 (before elimination)	Jumlah Aset 31 Desember 2012 (sebelum eliminasi) / Total Assets as of December 31, 2012 (before elimination)	Tahun operasi komersial/ Commercial operating year
			2013	2012	Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / Property development Gandaria City	83,33%	83,33%	1.880.689.294	1.744.814.021	2010
PT Elite Prima Utama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti kota Kasablanka/ Property development kota Kasablanka	99,99%	99,99%	3.190.433.735	2.474.117.841	2011
PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	99,99%	99,99%	79.769.898	3.936.593	*)
PT Pakuwon Regency (PR) (dah/formerly (PT Regency Laguna Jasamedika (RLJM))	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	51,00%	51,00%	35.832.786	32.891.230	*)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	51,00%	50,98%	100.774.258	100.417.528	*)
Pakuwon Jati Finance B.V. (PJBV)	Belanda	Jasa keuangan/Finance Service	-	100,00%	-	-	2006

*) Perusahaan belum beroperasi/The Company has no operations.

Berdasarkan akta No. 134 dengan tanggal 15 Juni 2012 dari Buntario Tigris S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan membeli 150 lembar saham atau sebesar 25% kepemilikan atas PT Grama Pramesi Siddhi (GPS), dari pihak ketiga sebesar Rp 15.000 ribu. Pada tanggal 18 September 2012 dengan akta No. 221, Perusahaan melakukan penambahan setoran modal sehingga Perusahaan memiliki 50,98% kepemilikan GPS. Berdasarkan akta No. 6 tanggal 1 April 2013, Perusahaan kembali meningkatkan kepemilikannya menjadi 51,00%.

Based on Notarial Deed No. 134 dated June 15, 2012, from Buntario Tigris S.H., notary in Jakarta, the Company bought 150 shares or 25% ownership of PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) from third party for Rp 15,000 thousand. On September 18, 2012, by notarial deed No. 221, the Company increased its ownership interest in GPS to 50,98%. Based on notarial deed No. 6 on April 1, 2013, the Company increased its ownership interest in GPS to 51.00%.

Pada bulan Januari 2013, Perusahaan telah melikuidasi PJBV.

In January 2013, the Company has liquidated PJBV.

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Grup

Saham

Pada tanggal 22 Agustus 1989, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) 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 (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 24 Juli 1991, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) 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).

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).

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, dari semula sejumlah 1.543.577.000 saham menjadi 7.717.885.000 saham.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan pembagian saham bonus yang berasal dari tambahan modal disetor dan sebagian dari selisih penilaian kembali aset tetap (yang diawal tahun 2008 telah direklasifikasi ke dalam saldo laba sesuai dengan penerapan PSAK 16 (revisi 2007) Aset Tetap).

Pada tanggal 30 Nopember 2011, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK (sekarang OJK) sesuai dengan suratnya No. S-12964/BL/2011 untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas III dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PUT III) dimana Perusahaan menerbitkan saham sebanyak 2.006.650.100 lembar saham.

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group

Shares

On August 22, 1989, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently Financial Service Authority/OJK) 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 (currently Indonesia Stock Exchange).

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

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 Rights Issue II with pre-emptive rights to stockholder totalling 105,000,000 shares. 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.

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 pre-emptive rights to existing stockholders in accordance with Bapepam Regulation No. IX.D.4.

In 2007, the Company completed a stock split, from 1,543,577,000 shares to 7,717,885,000 shares.

In 2008, the Company issued bonus shares arising from additional paid in capital and a part of the revaluation increment in property and equipment (which in the beginning of 2008 has been reclassified into retained earning in accordance with the application of PSAK 16 (revision 2007) property, plant and equipment).

On November 30, 2011, the company obtained Notice of Effectivity from Bapepam-LK (currently OJK) his letter No. S-12964/BL/2011 for its Rights Issue III with pre-emptive rights to stockholders totaling 2,006,650,100 shares.

Pada bulan April 2012, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham dari 12.039.900.600 saham menjadi 48.159.602.400 saham.

Pada tanggal 31 Desember 2013, seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

Pada tanggal 11 Juni 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) 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 (entitas anak) 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*).

Pada April 2012, Perusahaan telah melunasi seluruh liabilitas terkait Notes 2015.

In April 2012, the Company performed a stock split from 12,039,900,600 shares to 48,159,602,400 shares.

At December 31, 2013, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 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 (currently OJK) 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 on 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 on 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").

On April 2012, the Company has settled all liabilities related to Notes 2015.

2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK) BARU DAN REVISI

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2013.

- PSAK 38 (revisi 2012), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Standar revisi ini memberikan ruang lingkup lebih sempit yang hanya mencakup transaksi kombinasi bisnis dimana standar sebelumnya mencakup transaksi tertentu antara entitas yang berada di bawah pengendalian yang sama yang belum tentu merupakan kombinasi bisnis. Standar revisi ini mengacu pada PSAK 22, Kombinasi Bisnis dalam menentukan apa yang merupakan pengertian bisnis.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK)

a. Standards effective in the current year

In the current year, the Group adopted the following new and revised standards and interpretations issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on January 1, 2013.

- PSAK 38 (revised 2012), Business Combination of Entities Under Common Control

This revised standard provides a narrower scope as it only covers business combination transactions between entities under common control, whereas the previous standard covered certain transactions between entities under common control that are not necessarily business combinations. The revised standard refers to PSAK 22, Business Combination, in determining what constitutes a business.

Standar baru ini tetap mempertahankan penerapan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dalam kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi sebesar jumlah tercatatnya. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis yang sebelumnya dicatat sebagai selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (SINTRES) di ekuitas sekarang disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor.

Standar sebelumnya mengharuskan SINTRES diakui dalam laba rugi ketika hilangnya sepengendalian atau pelepasan aset, liabilitas, saham, atau instrumen kepemilikan lain ke pihak lain yang tidak sepengendali. Di dalam standar revisi, selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah aset neto yang diperoleh akan selalu tetap disajikan sebagai Tambahan Modal Disetor pengakuisisi dan tidak akan diakui ke laba rugi.

Standar revisi ini diterapkan secara prospektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2013. Pada saat penerapan awal, saldo SINTRES disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor.

- Penyesuaian PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan

Standar ini mensyaratkan pengungkapan antara lain deskripsi agunan yang dimiliki entitas sebagai jaminan, dan peningkatan kualitas kredit lain, dan dampak keuangannya (misalnya kuantifikasi sejauh mana agunan dan peningkatan kualitas kredit lain dalam memitigasi risiko kredit) dengan mengacu pada jumlah terbaik yang mencerminkan eksposur maksimum terhadap risiko kredit.

b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

- Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2014 adalah:
 - ISAK 27, Pengalihan Aset dari Pelanggan
 - ISAK 28, Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas
 - ISAK 29, Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan Terbuka
 - PPSAK 12, Pencabutan PSAK 33: Aktivitas Pengupasan Lapisan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum

Penerapan awal atas standar dan interpretasi ini tidak mempunyai dampak terhadap pengungkapan atau jumlah yang terdapat dalam laporan keuangan konsolidasian, meskipun demikian dapat mempengaruhi transaksi dan pengaturan di masa yang akan datang.

The new standard retains the application of the pooling of interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values. The difference between the transfer price and the book value of the business combination which was previously recorded under equity as Difference in the Value of Restructuring Transactions of Entities Under Common Control (SINTRES) is now presented as Additional Paid in Capital.

The previous standard requires the recycling of the SINTRES to profit and loss where the relevant entities are no longer under common control or when the corresponding assets, liabilities, shares, or other ownership instruments are transferred to an entity which is not under common control. Under the revised standard, the difference between the transfer price and the net assets acquired will always remain as part of the acquirer's Additional Paid In Capital, and should not be recycled to profit and loss.

The revised standard is applied prospectively on or after January 1, 2013. Upon initial application, the balance of the SINTRES is presented as Additional Paid in Capital.

- Amendment to PSAK 60, Financial Instruments: Disclosure

Among other things, the standard requires the disclosures of the description of collateral held as security and of other credit enhancements, and their financial effect (e.g., quantification of the extent to which collateral and other credit enhancements mitigate credit risk) in respect of the amount that best represents the maximum exposure to credit risk.

b. Standards and interpretation in issue not yet adopted

- Effective for periods beginning on or after January 1, 2014 :
 - ISAK 27, Transfers of Assets from Customers
 - ISAK 28, Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments
 - ISAK 29, Stripping Cost in the Production Phase of a Surface Mine
 - PPSAK 12, Withdrawal of PSAK 33, Stripping Cost Activity and Environmental Management in the Public Mining

The initial adoption of the above standards and interpretation has no effect on the disclosure or amounts recognized in the consolidated financial statements but may effect future transactions or arrangement.

- ii. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2015 adalah:
- PSAK 1 (revisi 2013), Penyajian Laporan Keuangan
 - PSAK 4 (revisi 2013), Laporan Keuangan Tersendiri
 - PSAK 15 (revisi 2013), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
 - PSAK 24 (revisi 2013), Imbalan Kerja
 - PSAK 65, Laporan Keuangan Konsolidasian
 - PSAK 66, Pengaturan Bersama
 - PSAK 67, Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
 - PSAK 68, Pengukuran Nilai Wajar

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar dan interpretasi terhadap laporan keuangan konsolidasian.

- ii. Effective for periods beginning on or after January 1, 2015:
- PSAK 1 (revised 2013), Presentation of Financial Statements
 - PSAK 4 (revised 2013), Separate Financial Statements
 - PSAK 15 (revised 2013), Investments in Associates and Joint Ventures
 - PSAK 24 (revised 2013), Employee Benefits
 - PSAK 65, Consolidated Financial Statements
 - PSAK 66, Joint Arrangements
 - PSAK 67, Disclosures of Interests in Other Entities
 - PSAK 68, Fair Value Measurements

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the effect of adoption of these standards and interpretation on the consolidated financial statements is not known nor reasonably estimable by management.

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, adalah dasar akrual. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp), dan laporan keuangan konsolidasian 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 konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. These financial statements are not intended to present the financial position, result of operations and cash flows in accordance with accounting principles and reporting practices generally accepted in other countries and jurisdictions.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The presentation 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.

c. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company (its subsidiaries). Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Hasil entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian sejak tanggal efektif akuisisi dan sampai dengan tanggal efektif penjualan.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Grup.

Seluruh transaksi intra kelompok usaha, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham mungkin awalnya diukur baik pada nilai wajar atau pada bagian kepemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Jumlah pendapatan komprehensif entitas anak tersebut diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, keuntungan dan kerugian diakui didalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill) dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Ketika aset dari entitas anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Grup telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo laba sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK 55 (revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, jika sesuai, biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

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

When necessary, adjustments were made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with those used by other members of the Group.

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

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognized amounts of the fair value of the acquiree's identifiable net asset. The choice of measurement is made on acquisition by acquisition basis. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interests' share of subsequent changes in equity. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having deficit balance.

Changes in the Group's interests in existing subsidiaries that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interests and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. When assets of the subsidiary are carried at revalued amount or fair values and the related cumulative gain or loss has been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity, the amounts previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are accounted for as if the Group had directly disposed of the relevant assets (i.e. reclassified to profit or loss or transferred directly to retained earnings as specified by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 55 (revised 2011), Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Kepentingan nonpengendali diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontingen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontingen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal sesudah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontingen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi atau dalam pendapatan komprehensif lain (OCI).

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian nya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya dilepas/dijual

d. Business Combinations

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Non-controlling interests are measured either at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the acquiree's identifiable net assets.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with the relevant accounting standards, as appropriate, with the corresponding gain or loss being recognized in profit or loss or in other comprehensive income.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquire prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laba rugi.

e. Foreign Currency Transactions and Translation

The books of accounts of the Group is maintained in Indonesian Rupiah, the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). Transactions during the year involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At reporting 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 profit or loss.

f. Transaksi Pihak-pihak berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor).

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.

f. Transactions With Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (reporting entity).

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person
 - i. has control or joint control over the Group;
 - ii. has significant influence over the Group; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to Group if any of the following conditions applies:
 - i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.

- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

g. 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, jika ada, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Piutang usaha 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 dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek di mana pengakuan bunga tidak material.

- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

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

g. 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 whose 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, if any, which are initially measured at fair value.

Loans and receivables

Trade and other accounts receivable 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

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 atau pembayaran 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.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila 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 masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- 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.

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 Grup 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.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Effective interest method

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 receipt or payments (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.

Impairment of financial assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired when 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 affected.

Objective evidence of impairment could include:

- 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.

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 Group'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.

For financial assets carried at amortised cost, 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.

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Utang usaha, utang lain-lain, utang obligasi wajib konversi, utang bank dan 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.

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

The carrying amount of loans and receivables 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 profit or loss.

Derecognition of financial assets

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

h. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Group 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 Group after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Financial liabilities at amortised cost

Trade and other accounts payable, mandatory convertible notes payable, bank loans 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.

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

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

i. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Grup saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika,

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

j. 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 dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Investasi pada entitas asosiasi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas aset bersih entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu. Bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, secara substansi, merupakan bagian dari Grup dan nilai investasi bersih entitas anak dalam entitas asosiasi) diakui hanya sebatas bahwa Grup telah mempunyai kewajiban hukum atau kewajiban konstruktif atau melakukan pembayaran atas kewajiban entitas asosiasi.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognises financial liabilities when, and only when, the Groups' obligations are discharged, cancelled or expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

i. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position where it:

- currently has a legal enforceable right to set off the recognized amount; and
- intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

j. 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.

k. Investment in Associate

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

The results of operations and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 58 (revised 2009), Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Investments in associates are carried in the consolidated statements of financial position at cost and by post-acquisition changes in the Group's share of the net assets of the associate, less any impairment in the value of the individual investments. Losses of the associates in excess of the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate) are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* tersebut termasuk dalam jumlah tercatat investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi.

Persyaratan dalam PSAK 55 (Revisi 2011) Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi Grup. Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48 (Revisi 2009), Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Pada saat pelepasan suatu entitas asosiasi yang mengakibatkan Grup kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, investasi yang tersisa diukur pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajarnya dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sebagai suatu aset keuangan sesuai dengan PSAK 55. Selisih antara jumlah tercatat sebelumnya atas entitas asosiasi diatribusikan ke sisa kepemilikan dan nilai wajar termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian atas pelepasan entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup memperhitungkan seluruh jumlah yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar yang sama dengan yang diperlukan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Oleh karena itu, jika keuntungan atau kerugian yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain oleh entitas asosiasi akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait, maka Grup mereklasifikasi keuntungan atau kerugian dari ekuitas ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) sejak Grup kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the associate recognized at the date of acquisition, is recognized as *goodwill*. *Goodwill* is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, are recognized immediately in profit or loss.

The requirements of PSAK 55 (revised 2011), Financial Instruments: Recognition and Measurement, are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including *goodwill*) is tested for impairment in accordance with PSAK 48 (Revised 2009), Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

Upon disposal of an associate that results in the Group losing significant influence over that associate, any retained investment is measured at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition as a financial asset in accordance with PSAK 55. The difference between the previous carrying amount of the associate attributable to the retained interest and the fair value is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when it loses significant influence over that associate.

When a group entity transacts with its associate, profits and losses resulting from the transaction with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.

l. 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.

m. Persediaan

Persediaan hotel merupakan 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. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

n. Biaya Dibayar Dimuka

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

o. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah matang, kavling tanah dan bangunan (rumah tinggal dan unit kondominium) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal) yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan 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, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan 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.

l. 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.

m. Inventories

Hotel inventories representing 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. Net realizable value represents the estimated selling price for inventories less all estimated costs of completion and costs necessary to make the sale.

n. Prepaid Expenses

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

o. 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, other costs related to the development 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 and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

Tanah Belum Dimanfaatkan

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

Biaya perolehan tanah yang belum dimanfaatkan meliputi biaya praperolehan 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.

p. Properti Investasi

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

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

	<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.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

q. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

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.

p. 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.

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

Land is stated at cost and is not depreciated.

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

q. Property and Equipment – Direct Acquisitions

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

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Depreciation is recognized so as to write-off the cost of assets less residual values 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
Rumah contoh	3 - 5	Show unit

Aset sewa pembiayaan disusutkan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aset yang dimiliki sendiri atau disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya

Assets held under finance leases are depreciated over their expected useful lives on the same basis as owned assets or where shorter, the term of the relevant lease.

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 laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti 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.

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.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying amounts are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang 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.

r. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Pada tanggal pelaporan, Grup 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, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual atau nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

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 rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

s. 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.

Sebagai Lessee

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus 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.

r. Impairment of Non-financial Asset

At reporting dates, the Group reviews 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 Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell or value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

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 3g.

s. 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.

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.

t. Aset Tak Berwujud – Hak Atas Tanah

Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah aset tetap dan properti investasi.

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

u. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

v. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

w. 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.

t. Intangible Assets – Landrights

The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under property and equipment and investment property.

The cost of renewal or extension of legal rights on land is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

u. Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

v. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

w. Unearned Income

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

x. Imbalan Pasca Kerja

Grup memberikan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan undang-undang yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi jumlah yang lebih besar diantara 10% dari nilai kini imbalan pasti diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut (pendekatan koridor). 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 laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, biaya jasa lalu yang belum diakui.

y. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

Pendapatan sewa ruangan diakui sesuai dengan kebijakan yang dideskripsikan di Catatan 3s, 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 penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; 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.

x. Post-Employment Benefits

The Group established defined benefit pension plan covering all the local permanent employees. In addition, the Group also provides post-employment benefits as required under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). For normal pension scheme, the Group calculates and recognizes the higher of the benefits under the Labor Law and those under such pension plan.

The cost of providing post employment benefits is determined using the Projected Unit Credit Method. The accumulated unrecognized actuarial gains and losses that exceed 10% of the greater of the present value of the Company's defined benefit obligations are recognized on straight-line basis over the expected average remaining working lives of the participating employees (corridor approach). 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 consolidated statements of financial position represents the present value of the defined benefit obligation, as adjusted for unrecognized actuarial gains and losses and unrecognized past service cost.

y. Revenue and Expense Recognition

Space Rental Revenue and Service Charges

Revenue from space rental is recognized in accordance with the policy described in Note 3s, 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;
- Sales proceeds are collectible;
- The seller's receivable is not subject to future subordination over other loans of the buyer; and
- All rights, risks and rewards 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.

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 tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Selesaiya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai liabilitas 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:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai;
- 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 Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

Pendapatan bunga

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

Revenue from sale of land lot, wherein the construction of the building will be carried out by the buyer without involving the seller, are recognized using the full accrual method 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;
- Sales proceeds are collectible;
- The seller's receivable is not subject to future subordination over other loans of the buyer; and
- All improvements and related facilities on the 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:

- 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.

Hotel Revenue

Hotel revenue and other related revenues are recognized when the services are rendered or the goods are delivered.

Interest income

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

Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

z. 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 terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi komprehensif konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas 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 liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak dengan pajak penghasilan final. Liabilitas 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.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Expenses

Expenses in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method are recognized in accordance with the percentage of completion on each unit every end of year.

Expenses, except for those in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method, are recognized when incurred and over the periods of benefit (*accrual basis*).

z. 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 comprehensive income is recognized as prepaid taxes or taxes 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.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, diluar laba atau rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi.

aa. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk 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 bonus, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode penyajian harus disesuaikan secara retrospektif.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle their current tax assets and current tax liabilities on a net basis.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss.

aa. Earnings per Share

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

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to owners of the Company 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.

bb. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

bb. Segment Information

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:

- a) that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- c) for which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi Grup

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari penyajian perkiraan yang diatur di bawah ini.

Sumber estimasi ketidakpastian

Sumber utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lain pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND ESTIMATES

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standard requires management to make judgments, 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 those estimates.

Critical judgments in applying the Group's accounting policies

In the process of applying the accounting policies described in Note 3, management has not made any critical judgment that has significant impact on the amounts recognized in the consolidated financial statements, apart from those involving estimates, which are dealt with below.

Key sources of estimation uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are explained below:

Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari proyek yang masih dalam progres pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian. Tahap penyelesaian diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3w. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan jumlah estimasi pendapatan. Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasinya berdasarkan data historis dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 26.

Pengakuan Beban Pokok Penjualan

Grup mengakui beban pokok penjualan yang dihitung dari progres pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3w. Asumsi penting diperlukan dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan estimasi jumlah biaya pembangunan. Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasinya berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Beban dari proyek diungkapkan dalam Catatan 27.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman Grup atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas.

Nilai tercatat dari properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 13 dan 14.

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakumulasi dan diamortisasi selama periode mendatang dan akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas yang diakui di masa mendatang. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 34.

Revenue Recognition

The Group recognize revenues from the project in development stage based on percentage of completion method. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in Note 3w. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the amount of estimated income. In making assumptions, the Group evaluate them based on historical data and with the assistance of specialists. Revenue from the project is disclosed in Note 26.

Cost of Sales Recognition

The Group recognize cost of goods sold from building units in development stage based on percentage of completion method at the end of each period based on the accounting policies described in Note 3w. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the estimated total development costs. In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assistance of specialist. Expense from the project is disclosed in Note 27.

The estimated economic useful life of Investment Properties and Property and Equipment

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be used. Such estimation is based on internal technical evaluation and Group experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

The carrying amount of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 13 and 14.

Employee Benefits

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions are accumulated and amortized over future periods and therefore, generally affect the recognized expense and recorded provision in future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefit.

The carrying amount of post employment benefit obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 34.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Kas	1.674.965	1.040.923	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	54.381.086	69.152.526	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	24.458.243	34.836.465	Bank CIMB Niaga
Bank Central Asia	14.423.054	18.959.478	Bank Central Asia
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 7.500 juta)	13.279.834	17.622.088	Others (below Rp 7,500 million each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mandiri	11.387.233	3.704.091	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	6.359.724	5.009.745	Bank CIMB Niaga
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 5.000 juta)	5.181.825	8.888.832	Others (below Rp 5,000 million each)
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Permata	428.191.014	84.693.863	Bank Permata
Bank ICBC	292.590.141	114.416.009	Bank ICBC
Bank Tabungan Pensiunan Nasional	280.318.206	87.125.247	Bank Tabungan Pensiunan Nasional
Bank Mega	277.559.939	96.776.659	Bank Mega
Bank Internasional Indonesia	113.890.651	79.172.619	Bank Internasional Indonesia
Bank Panin	112.280.111	-	Bank Panin
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 75.000 juta)	301.073.037	657.684.658	Others (below Rp 75,000 million each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mega	89.850.769	-	Bank Mega
Bank ICBC	48.716.571	28.264.507	Bank ICBC
Bank QNB Kesawan	47.784.532	-	Bank QNB Kesawan
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 11.000 juta)	10.181.239	15.142.040	Others (below Rp 11,000 million each)
Jumlah kas dan setara kas	2.133.582.174	1.322.489.750	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(7.376.585)	(7.343.632)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	2.126.205.589	1.315.146.118	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	4,00% - 12,00%	5,50% - 8,00%	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	0,25% - 3,60%	0,25% - 2,75%	U.S. Dollar

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminkan.

All bank balances and time deposits are placed with third parties and not used as collateral.

6. ASET KEUANGAN LAINNYA

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Asset</u>
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Internasional Indonesia	47,223,604	22,892,751	Bank Internasional Indonesia
Bank Mandiri	36,735,511	21,459,223	Bank Mandiri
Bank Permata	31,763,450	29,474,724	Bank Permata
Bank CIMB Niaga	12,635,014	6,303,348	Bank CIMB Niaga
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 5.000 juta)	10,874,017	9,892,487	Others (below Rp 5,000 million each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mandiri	447,100	353,994	Bank Mandiri
Jumlah deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	139,678,696	90,376,527	Total restricted time deposits
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	7,376,585	7,343,632	Fund replacement of hotel's furnitures, fixtures and equipment (Note 5)
Jumlah	147,055,281	97,720,159	Total
<u>Aset Tidak Lancar</u>			<u>Non-current Asset</u>
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	54,852,486	40,360,753	Bank Mandiri
Bank Permata	31,713,362	42,072,091	Bank Permata
Bank Internasional Indonesia	9,122,943	9,316,301	Bank Internasional Indonesia
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 4.000 juta)	13,277,540	5,030,416	Others (below Rp 4,000 million each)
Jumlah	108,966,331	96,779,561	Total
Tingkat bunga per tahun			Interest rate per annum
Rupiah	1,80% - 7,50%	1,80% - 5,75%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0.25%	0.25%	U.S. Dollar

Pada 31 Desember 2013 dan 2012, deposito ke Bank Mandiri sebesar Rp 125.510 ribu dan US\$ 36.680 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara (Catatan 38i).

At December 31, 2013 and 2012, time deposit with Bank Mandiri amounting to Rp 125,510 thousand and US\$ 36,680 are used as collateral for payables to Perusahaan Gas Negara (Note 38i).

Semua deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, kecuali yang disebut diatas, merupakan dana yang ditempatkan atas nama Grup sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen (Catatan 38d).

All restricted time deposits, except those explained above, represent Group funds in connection with the drawdown of consumers' credit facility (Note 38d).

Deposito berjangka tidak lancar yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang ditempatkan atas nama Grup sehubungan dengan fasilitas kredit untuk konsumen yang berkaitan dengan proyek Perusahaan yaitu TP V, Educuity dan TP VI yang masih dalam tahap pengembangan yang pencairannya diperkirakan lebih dari satu tahun (Catatan 38d).

Noncurrent restricted time deposits are Group's fund placed in connection with credit facility for consumers related with the Company's projects, which are TP V, Educuity and TP VI, both in development stage and estimated to be drawn in more than one year (Note 38d).

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

All other financial assets are placed with third parties.

7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
a. Berdasarkan jenis usaha:			a. By business segment:
Penjualan tanah dan bangunan	104.183.705	81.795.765	Sale of land and buildings
Sewa ruangan dan lain-lain	35.443.126	36.278.191	Space rental and others
Hotel	9.790.112	9.694.875	Hotel
Jumlah	149.416.943	127.768.831	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	(127.786)	(96.448)	Allowance for impairment loss
Bersih	149.289.157	127.672.383	Net
b. Umur piutang usaha yang belum diturunkan nilainya			b. Aging of trade accounts receivable not impaired
Belum jatuh tempo	132.050.231	113.200.016	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	7.053.484	9.294.042	1 - 30 days
31 - 60 hari	1.995.264	1.548.153	31 - 60 days
61 - 90 hari	925.203	876.169	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	7.264.975	2.754.003	More than 90 days
Bersih	149.289.157	127.672.383	Net

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah, kecuali terdapat piutang dalam mata uang Dolar Amerika Serikat masing-masing sebesar Rp 3.006.027 ribu dan Rp 1.588.142 ribu pada 31 Desember 2013 dan 2012.

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency, except the receivables in USD currency amounting to Rp 3,006,027 thousand and Rp 1,588,142 thousand at December 31, 2013 and 2012, respectively.

Piutang usaha yang diungkapkan di atas termasuk jumlah yang telah lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan dimana Grup tidak mengakui cadangan kerugian penurunan nilai piutang karena belum ada perubahan yang signifikan dalam kualitas kredit dan jumlah piutang masih dapat dipulihkan. Untuk piutang yang timbul dari operasi hotel, Grup tidak memiliki jaminan atau peningkatan kredit lainnya atas piutang dan juga tidak memiliki hak hukum yang saling hapus dengan setiap jumlah yang terhutang oleh Grup kepada pihak lawan.

Trade accounts receivable disclosed above include amounts that are past due at the end of the reporting period for which the Group has not recognized an allowance for impairment losses because there has not been a significant change in credit quality and the amounts are still considered recoverable. For the receivable arising from the hotel operations, the Group does not hold any collateral or other credit enhancements over these balances nor does it have a legal right of offset against any amounts owed by the Group to the counterparty.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai

Movement in the allowance impairment losses

	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Saldo awal	96.448	4.320	Beginning balance
Kerugian penurunan nilai piutang	31.338	92.128	Impairment losses recognized on receivable
Saldo akhir	127.786	96.448	Ending balance

Dalam menentukan pemulihan dari piutang usaha, Grup mempertimbangkan setiap perubahan dalam kualitas kredit dari piutang usaha dari tanggal awalnya kredit diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Konsentrasi risiko kredit pada basis pelanggan terbatas dan tidak saling berhubungan.

Kerugian penurunan nilai terdiri dari piutang usaha yang diturunkan secara individual yang berusia diatas 90 hari dan menurut pertimbangan manajemen tidak dapat dipulihkan. Manajemen berkeyakinan bahwa pencadangan piutang ragu-ragu adalah cukup.

Piutang usaha atas penjualan unit perkantoran dan apartemen di Kota Kasablanka, Jakarta masing-masing sebesar Rp 80.227.792 ribu dan Rp 71.206.867 ribu pada 31 Desember 2013 dan 2012, digunakan sebagai jaminan utang bank Mandiri (Catatan 21).

Piutang usaha atas sewa Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) masing-masing sebesar Rp 1.790.580 ribu dan Rp 943.518 ribu pada 31 Desember 2013 dan 2012 digunakan sebagai jaminan utang bank CIMB Niaga, bank ICBC Indonesia dan Bank Central Asia (Catatan 21).

In determining the recoverability of a trade accounts receivable, the Group considers any change in the credit quality of the trade accounts receivable from the date credit was initially granted up to the end of the reporting period. The concentration of credit risk is limited as the customer base is large and unrelated.

Impairment loss comprised individually impaired trade receivables aged more than 90 days that management considered no longer recoverable. Management believes the allowance for doubtful accounts is adequate.

Trade accounts receivable from sale of office and apartment in Kota Kasablanka, Jakarta amounting to Rp 80,227,792 thousand and Rp 71,206,867 thousand as of December 31, 2013 and 2012, are used as collateral for Bank Mandiri (Note 21).

Trade accounts receivable from space rentals of Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) amounting to Rp 1,790,580 thousand and Rp 943,518 thousand as of December 31, 2013 and 2012, respectively, are used as collateral for bank loans from Bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia and Bank Central Asia (Note 21).

8. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

Piutang lain-lain kepada pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan kepada PT Graha Mitra Insani (GMI) dan PT Surya Mitra Insani (SMI), entitas anak dari PT Surya Cipta Medika (SCM), entitas asosiasi, masing-masing sebesar Rp 24.416.000 ribu dan Rp 31.084.000 ribu, keduanya dengan tingkat bunga tetap sebesar 10% per tahun dengan jangka waktu 10 tahun. Pembayaran pokok pinjaman akan dimulai setelah 2 tahun masa tenggang. Perusahaan telah melakukan keterbukaan informasi atas transaksi ini pada 1 Nopember 2013.

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya.

8. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE FROM RELATED PARTIES

Other accounts receivable from related parties comprise loans granted to PT Graha Mitra Insani (GMI) and PT Surya Mitra Insani (SMI), subsidiaries of PT Surya Cipta Medika (SCM), an associate, amounting to Rp 24,416,000 thousand and Rp 31,084,000 thousand, respectively, both with fixed interest rate at 10% per annum and will mature in 10 years. Payment of the principal loan will start after 2 years of grace period. The Company has done public expose on November 1, 2013.

Management believes that other accounts receivables from related parties are fully collectible.

9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Nama entitas asosiasi/ Name of Associates	Aktivitas utama/ Principal Activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ Percentage of ownership interest and voting power held by the Group (%)		31 Desember/December 31,	
					2013	2012
			2013	2012	Rp'000	Rp'000
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Belum aktif/Non active	Jakarta	45,00%	-	248.130.640	-
PT Surya Cipta Medika (SCM)	Rumah sakit/Hospital	Jakarta	33,00%	-	19.298.395	-
PT Bumi Pranata Laksana (BPL)	Pengelolaan lingkungan/ Estate management	Surabaya	25,00%	25,00%	1.102.087	215.696
Jumlah / Total					268.531.122	215.696

9. INVESTMENT IN ASSOCIATES

PT Centrum Utama Prima (CUP)

Bergerak dalam bidang industri properti. Pada 31 Desember 2013, CUP masih dalam tahap pra-operasi.

PT Surya Cipta Medika (SCM)

Pada bulan September 2013, PSW melakukan investasi pada SCM, perusahaan yang bergerak dalam bidang rumah sakit. SCM memiliki dua entitas anak yaitu SMI dan GMI.

PT Bumi Pranata Laksana (BPL)

Bergerak dalam bidang manajemen estat.

Mutasi investasi dengan metode ekuitas:

PT Centrum Utama Prima (CUP)

Engaged in property industry. At December 31, 2013, CUP is in pre-operation stage.

PT Surya Cipta Medika (SCM)

In September 2013, PSW invested in SCM, a company engaged in hospital industry. SCM has two subsidiaries, SMI and GMI.

PT Bumi Pranata Laksana (BPL)

Engaged in estate management.

Changes in investments under the equity method:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
PT CUP			PT CUP
Perolehan Investasi	247.500.000	-	Acquisition of investment
Bagian laba bersih entitas asosiasi	630.640	-	Equity in net income of associate
Saldo akhir	248.130.640	-	Ending balance
PT SCM			PT SCM
Perolehan Investasi	31.000.000	-	Acquisition of investment
Bagian rugi bersih entitas asosiasi	(11.701.605)	-	Equity in net loss of associate
Saldo akhir	19.298.395	-	Ending balance
PT BPL			PT BPL
Saldo awal	215.696	1.015.572	Beginning balance
Bagian laba bersih entitas asosiasi	886.391	487.879	Equity in net income of associate
Dividen yang diterima	-	(1.287.755)	Dividend received
Saldo akhir	1.102.087	215.696	Ending balance

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut:

Summarized financial information in respect of the Group's associates is set out below:

	31 Desember/December 31, 2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Jumlah aset	821.841.778	14.436.825	Total assets
Jumlah liabilitas	(209.806.386)	(13.574.024)	Total liabilities
Aset bersih	612.035.392	862.801	Net assets

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Jumlah pendapatan tahun berjalan	35.635.422	23.136.977	Total revenue for the year
Laba (rugi) bersih tahun berjalan	(30.161.325)	1.951.516	Net income (loss) for the year
Bagian Grup atas pendapatan (kerugian) komprehensif lain	(10.184.574)	487.879	Group's share of other comprehensive income (loss)

10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

10. PREPAID TAXES

	<u>31 Desember/December 31,</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Perusahaan:			The Company:
Pajak penghasilan final	94.568.079	64.424.428	Final income tax
Pajak penghasilan 28a	179.397	97.673	Income tax 28a
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak penghasilan final	37.448.905	32.823.640	Final income tax
Pajak pertambahan nilai	-	1.911.232	Value added tax
Jumlah	<u>132.196.381</u>	<u>99.256.973</u>	Total

11. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH DAN ASET TETAP

11. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND AND PROPERTY AND EQUIPMENT

	<u>31 Desember/December 31,</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Uang muka pembelian tanah	335.353.630	219.923.798	Advance for purchase of land
Uang muka pembelian aset tetap	<u>2.414.410</u>	<u>29.597.538</u>	Advance for purchase of property and equipment
Jumlah	<u>337.768.040</u>	<u>249.521.336</u>	Total

Uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka atas pembelian tanah di daerah Kasablanka dan Gandaria, Jakarta dan daerah Keputih, Surabaya.

Advance for purchase of land mainly are advance for land in Kasablanka and Gandaria area, Jakarta and Keputih area, Surabaya.

12. PERSEDIAAN

12. INVENTORIES

Aset Lancar

Current Assets

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Aset Real Estat:			Real Estate Assets:
Tanah matang:			Land lot already developed:
Laguna Indah	17.354.517	17.524.779	Laguna Indah
Virginia Regency	17.434.983	14.157.561	Virginia Regency
Laguna Regency	10.903.030	7.697.338	Laguna Regency
Royal Villa	1.721.253	1.674.104	Royal Villa
Westwood Villa	1.088.898	1.071.157	Westwood Villa
Riviera Villa	1.056.284	984.298	Riviera Villa
Taman Mutiara	698.642	909.797	Taman Mutiara
Tanah dan bangunan siap dijual:			Land and buildings ready for sale:
Pakuwon Town Square	7.163.374	14.104.561	Pakuwon Town Square
Taman Permata	138.247	138.247	Taman Permata
Jumlah	57.559.228	58.261.842	Total
Unit kondominium dan perkantoran:			Condominium unit and office tower:
Superblock Kota Kasablanka	61.783.117	-	Superblock Kota Kasablanka
Superblock Gandaria City	12.408.833	15.141.313	Superblock Gandaria City
Kondominium Regensi	4.619.972	5.121.302	Regensi Condominium
Jumlah	78.811.922	20.262.615	Total
Tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan:			Land and buildings under development:
Superblock Kota Kasablanka	302.825.630	470.937.675	Superblock Kota Kasablanka
Grand Island	157.079.912	68.409.938	Grand Island
Edu City	132.382.838	70.282.341	Edu City
Palm Beach	121.345.271	193.198.196	Palm Beach
TP 5	118.172.151	30.799.408	TP 5
Pakuwon Town Square	36.944.438	37.845.732	Pakuwon Town Square
Tandes	33.013.580	542.127	Tandes
Central Business District (CBD)	5.897.987	2.591.757	Central Business District (CBD)
Lain-lain	2.532.232	4.475.711	Others
Jumlah	910.194.039	879.082.885	Total
Jumlah aset real estat	1.046.565.189	957.607.342	Total real estate assets
Lain-lain	4.515.587	5.564.034	Others
Jumlah	1.051.080.776	963.171.376	Total

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

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

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 41.895.071 ribu dan Rp 32.418.242 ribu, dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 10% dan 11%.

Borrowing cost capitalized in 2013 and 2012 amounted to Rp 41,895,071 thousand and Rp 32,418,242 thousand, respectively, with capitalization rate at 10% and 11%, respectively.

Tanah dengan sertifikat HGB No. 938/Menteng Dalam seluas 7.595 m² dan HGB No. 1772/Menteng Dalam seluas 14.590 m² digunakan sebagai jaminan utang Bank Mandiri (Catatan 21).

Land with HGB No. 938/Menteng Dalam covering 7,595 square meters and HGB No. 1772/Menteng Dalam covering 14,590 square meters are used as collateral for the loan with Bank Mandiri (Note 21).

Bangunan (Superblock Gandaria City dan Kota Kasablanka) dan aset real estat telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 14).

Buildings (Superblock Gandaria City and Kota Kasablanka) and real estate assets were insured together with property and equipment (Note 14).

Pada 31 Desember 2013 dan 2012, aset real estat yang belum diakui sebagai penjualan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 192.175.400 dan Rp 241.765.330 ribu.

As of December 31, 2013 and 2012, real estate assets that have not been recognized as sales but are attached to sale and purchase agreement amounted to Rp 192,175,400 and Rp 241,765,330 thousand.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset real estat.

Based on the review of the real estate assets at the end of the year, management believes that there was no indication of decrease in the value of real estate assets.

Persediaan lain-lain merupakan persediaan makanan dan minuman milik hotel serta persediaan milik pusat perbelanjaan.

Other inventory represent stock of food and beverages for hotel and supplies for shopping centre.

Aset tidak lancar

Noncurrent assets

	<u>31 Desember/December 31,</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Tanah belum dimanfaatkan:			Land not yet develop:
Lokasi:			Location:
Surabaya Timur	299.507.617	161.870.378	East Surabaya
Surabaya Barat	139.027.441	132.118.591	West Surabaya
Embong Malang, Surabaya Pusat	-	4.975.535	Embong Malang, Surabaya Pusat
Jumlah	<u>438.535.058</u>	<u>298.964.504</u>	Total

Jumlah luas tanah belum dimatangkan masing-masing 3.328.618 m² dan 2.935.585 m² pada tahun 2013 dan 2012.

The total land not yet developed measures 3,328,618 square meters and 2,935,585 square meters in 2013 and 2012, respectively.

Hak legal atas tanah aset real estat terutama berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan, AW, dan EPH berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2032 sampai 2042. Pada 31 Desember 2013, sebesar 15,97% dari aset real estat masih dalam tahap pengurusan menjadi HGB.

The legal rights over the land mainly is in the form of Building Use Rights (HGBs) under the name of the Company, AW, and EPH has a period of 20 to 30 years which will expire between 2032 to 2042. As of December 31, 2013, 15.97% of the real estate assets is still in the process of conversion to HGB.

13. PROPERTI INVESTASI

13. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari 2013/ <i>January 1, 2013</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	31 Desember 2013/ <i>December 31, 2013</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	843.457.323	200.696.915	-	35.468.536	1.079.622.774	Land
Fasilitas bangunan	2.776.204.532	142.055.415	-	35.158.046	2.953.417.993	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	169.245.497	4.877.127	-	-	174.122.624	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	30.579.591	76.063.943	-	631.430	107.274.964	Construction in progress - building
Jumlah	3.819.486.943	423.693.400	-	71.258.012	4.314.438.355	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	354.524.580	147.009.543	-	894.235	502.428.358	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	99.865.153	9.437.955	-	-	109.303.108	Machinery and equipment
Jumlah	454.389.733	156.447.498	-	894.235	611.731.466	Total
Jumlah Tercatat	3.365.097.210				3.702.706.889	Net Book Value
	1 Januari 2012/ <i>January 1, 2012</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	31 Desember 2012/ <i>December 31, 2012</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	561.115.683	98.949.418	-	183.392.222	843.457.323	Land
Fasilitas bangunan	1.698.554.121	454.622.194	46.927.905	669.956.122	2.776.204.532	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	177.842.371	3.137.879	11.734.753	-	169.245.497	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	-	25.515.847	-	5.063.744	30.579.591	Construction in progress - building
Jumlah	2.437.512.175	582.225.338	58.662.658	858.412.088	3.819.486.943	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	301.219.941	100.949.736	46.927.905	(717.192)	354.524.580	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	102.247.498	9.352.408	11.734.753	-	99.865.153	Machinery and equipment
Jumlah	403.467.439	110.302.144	58.662.658	(717.192)	454.389.733	Total
Jumlah Tercatat	2.034.044.736				3.365.097.210	Net Book Value

Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp 156.447.498 ribu dan Rp 110.302.144 ribu tahun 2013 dan 2012 dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 27).

Depreciation expense amounted to Rp 156,447,498 thousand and Rp 110,302,144 thousand in 2013 and 2012, respectively, which were recorded in direct cost-building expenses (Note 27).

Properti investasi merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Eastcoast Center, Mal Gandaria City dan Mal Kota Kasablanka.

The investment properties represents the land, buildings and machines of Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Eastcoast Center, Gandaria City Mall and Kota Kasablanka Mall.

Properti dalam proses pembangunan merupakan bangunan mal yang terletak di TP V, Surabaya dengan persentase jumlah tercatat terhadap nilai kontrak sebesar 26,3% yang diperkirakan akan selesai pada pertengahan tahun 2015. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

Construction in progress building consist of mall building located in TP V, Surabaya, with recorded cost constituting 26.3% of the contract price and is estimated to be completed in the second quarter of 2015. Management believes there is no hindrance to complete the construction.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2012 sebesar Rp 43.982.523 ribu dengan tarif kapitalisasi sebesar 7%.

Borrowing cost capitalized in 2012 amounted to Rp 43,982,523 thousand with capitalization rate of 7%.

Pada tanggal 31 Desember 2013 nilai wajar properti investasi dan aset tetap adalah sebesar Rp 13.156.000.000 ribu. Penilaian ditentukan oleh manajemen berdasarkan metode *income approach*.

The fair value of the investment properties and property and equipment as of December 31, 2013 amounted to Rp 13,156,000,000 thousand. The valuation was determined by management based on income approach method.

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 950.010.650 ribu dan Rp 597.672.655 ribu (Catatan 26).

Rental and service charges revenue from investment properties in 2013 and 2012 amounted to Rp 950,010,650 thousand and Rp 597,672,655 thousand, respectively (Note 26).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 550.370.590 ribu dan Rp 352.462.623 ribu (Catatan 27).

Building expenses from investment properties in 2013 and 2012 amounted to Rp 550,370,590 thousand and Rp 352,462,623 thousand, respectively (Note 27).

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, tanah, bangunan dan hasil klaim asuransi atas Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) digunakan sebagai jaminan utang bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia dan Bank Central Asia (Catatan 21).

As of December 31, 2013 and 2012, the land, building and insurance claim over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) are used as collateral for the loans with bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia and Bank Central Asia (Note 21).

Pada 31 Desember 2013 dan 2012, tanah dengan sertifikat HGB No. 937 dan 939 digunakan sebagai jaminan atas utang bank CIMB Niaga (Catatan 21).

As of December 31, 2013 and 2012, land with HGB Certificate No. 937 and 939 are used as collateral for the loan with CIMB Niaga (Note 21).

Pada tahun 2013 dan 2012, penambahan reklasifikasi properti investasi yang berasal dari aset real estat masing-masing sebesar Rp 31.988.618 ribu dan Rp 3.454.932 ribu dan penambahan dari reklasifikasi aset tetap masing-masing sebesar Rp 39.269.394 ribu dan Rp 854.957.156 ribu. Pada 2013, akumulasi penyusutan yang direklasifikasi dari aset tetap dan ke aset real estat masing-masing sebesar Rp 1.164.910 ribu dan Rp 270.675 ribu. Pada 2012, akumulasi yang direklasifikasi ke aset tetap sebesar Rp 717.192 ribu. Reklasifikasi ini dilakukan karena adanya perubahan intensi manajemen.

In 2013 and 2012, additional investment properties which were reclassified from real estate assets amounted of Rp 31,988,618 thousand and Rp 3,454,932 thousand, respectively, and addition from reclassification of property and equipment amounted to Rp 39,269,394 thousand and Rp 854,957,156 thousand, respectively. In 2013, accumulated depreciation reclassified from property and equipment and to real estate asset amounted to Rp 1,164,910 thousand and Rp 270,675 thousand, respectively. In 2012, accumulated depreciation reclassified to property and equipment amounted to Rp 717,192 thousand. This reclassification is due to change in management's intention.

Properti investasi telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 14).

Investment property was insured together with property and equipment (Note 14).

14. ASET TETAP

14. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2013/ <i>January 1, 2013</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	31 Desember 2013/ <i>December 31, 2013</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	320.767.674	28.264	-	(172.714.652)	148.081.286	Land
Bangunan dan prasarana	530.305.621	762.010	-	(11.319.039)	519.748.592	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	28.937.902	9.000	-	-	28.946.902	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	23.557.787	3.860.819	2.707.220	-	24.711.386	Motor vehicles
Inventaris kantor	60.361.286	13.258.416	125.646	-	73.494.056	Office equipment
Desain interior	37.431.392	-	-	-	37.431.392	Interior design
Rumah contoh	3.588.587	2.391.436	1.917.160	-	4.062.863	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	169.979.709	27.970.884	-	(672.956)	197.277.637	Buildings and facilities
Jumlah	1.174.929.958	48.280.829	4.750.026	(184.706.647)	1.033.754.114	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	225.122.561	17.968.758	-	(1.164.910)	241.926.409	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	24.756.049	1.457.129	-	-	26.213.178	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	15.144.433	3.612.858	2.707.220	-	16.050.071	Motor vehicles
Inventaris kantor	43.734.433	8.100.785	114.082	-	51.721.136	Office equipment
Desain interior	21.264.978	2.701.817	-	-	23.966.795	Interior design
Rumah contoh	359.577	2.338.255	1.917.160	-	780.672	Show unit
Jumlah	330.382.031	36.179.602	4.738.462	(1.164.910)	360.658.261	Total
Jumlah Tercatat	844.547.927				673.095.853	Net Book Value
	1 Januari 2012/ <i>January 1, 2012</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	31 Desember 2012/ <i>December 31, 2012</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	486.065.111	17.726.062	-	(183.023.499)	320.767.674	Land
Bangunan dan prasarana	511.859.106	5.643.865	-	12.802.650	530.305.621	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	28.936.372	1.530	-	-	28.937.902	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	19.130.188	5.706.399	1.278.800	-	23.557.787	Motor vehicles
Inventaris kantor	50.796.053	9.612.621	47.388	-	60.361.286	Office equipment
Desain interior	39.369.329	29.642	1.967.579	-	37.431.392	Interior design
Rumah contoh	-	3.522.351	-	66.236	3.588.587	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	824.265.751	40.347.434	-	(694.633.476)	169.979.709	Buildings and facilities
Jumlah	1.960.421.910	82.589.904	3.293.767	(864.788.089)	1.174.929.958	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	206.701.433	17.703.936	-	717.192	225.122.561	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	23.291.300	1.464.749	-	-	24.756.049	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	13.877.578	2.545.655	1.278.800	-	15.144.433	Motor vehicles
Inventaris kantor	37.708.995	6.039.037	13.599	-	43.734.433	Office equipment
Desain interior	19.550.541	3.682.016	1.967.579	-	21.264.978	Interior design
Rumah contoh	-	359.577	-	-	359.577	Show unit
Jumlah	301.129.847	31.794.970	3.259.978	717.192	330.382.031	Total
Jumlah Tercatat	1.659.292.063				844.547.927	Net Book Value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Beban langsung - beban gedung (Catatan 27)	1.602.190	2.702.322	Direct costs - building expenses (Note 27)
Beban operasional hotel (Catatan 27)	19.348.133	19.348.133	Hotel operating expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	12.891.024	9.384.939	General and administrative expenses (Note 29)
Beban penjualan (Catatan 28)	2.338.255	359.576	Selling expenses (Note 28)
Jumlah	<u>36.179.602</u>	<u>31.794.970</u>	Total

Aset dalam penyelesaian merupakan proyek berlokasi di Jakarta meliputi bangunan hotel yang terletak dalam kawasan Superblock Gandaria City milik AW dengan persentase 28,2% yang diperkirakan akan selesai pada tahun 2014. Manajemen entitas anak berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

Construction in progress consists of projects located in Jakarta, which include hotel building located in Superblock Gandaria City owned by AW, with the recorded cost constituting 28.2% of contract price and is estimated to be completed in 2014. Subsidiary's management believes there is no hindrance to complete the construction.

Pada tahun 2013, aset tetap direklasifikasi ke properti investasi dan aset real estat masing-masing adalah sebesar Rp 39.269.394 ribu dan Rp 145.437.253 ribu. Akumulasi depresiasi sebesar Rp 1.164.910 ribu direklasifikasi ke properti investasi. Reklasifikasi karena adanya perubahan intensi manajemen.

In 2013, property and equipment reclassified to investment properties and real estate assets amounted to Rp 39,269,394 thousand and Rp 145,437,253 thousand, respectively. Accumulated depreciation reclassified to investment properties amounted to Rp 1,164,910 thousand. Reclassification is due to change in management intention.

Pada tahun 2012, bangunan dalam penyelesaian yang dimaksudkan untuk menghasilkan sewa masa depan dengan nilai tercatat sebesar Rp 854.957.156 ribu direklasifikasi ke properti investasi (Catatan 13). Aset tetap sebesar Rp 9.830.933 ribu direklasifikasi ke aset real estat. Penambahan akumulasi penyusutan sebesar Rp 717.192 ribu berasal dari reklasifikasi properti investasi (Catatan 13).

In 2012, buildings in progress intended to generate future rental with carrying amount of Rp 854,957,156 thousand was reclassified to investment properties (Note 13). Property and equipment amounted to Rp 9,830,933 thousand is reclassified to real estate assets. Additional accumulated depreciation amounted to Rp 717,192 thousand comes from investment properties (Note 13).

Perusahaan, AW dan EPH memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kedungdoro, Surabaya serta di Gandaria dan di Jalan Casablanca, Jakarta dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2026 sampai 2037. 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, AW and EPH own several parcels of land located in Kelurahan Kaliasin and Kedungdoro, Surabaya and also in Gandaria and in Jalan Casablanca, Jakarta with legal rights in the form of Building Use Rights (HGBs) for a period of 20 to 30 years which will expire between 2026 to 2037. 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.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 43.151.716 ribu dan Rp 40.686.015 ribu, masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

Cost of property and equipment which were fully depreciated but still used by the Group amounted to Rp 43,151,716 thousand and Rp 40,686,015 thousand, as of December 31, 2013 and 2012, respectively.

Properti investasi, aset real estat, dan aset tetap kecuali tanah diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain *property-all-risk*, *public liability*, terorisme dan sabotase kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga, adalah sebagai berikut:

Investment properties, real estate assets, and property and equipment, except for land, were insured against certain risk, among other property all risk, public liability, terrorism and sabotage with several third parties insurance companies as follows:

	31 Desember/ <i>December 31,</i>		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	6.299.413.543	4.100.880.500	Rupiah
Dollar Amerika Serikat (sebesar US\$ 859.850.000 pada 31 Desember 2013 dan US\$ 621.050.000 pada 31 Desember 2012)	10.480.711.650	6.005.553.500	U.S. Dollar (US\$ 859,850,000 at December 31, 2013 and US\$ 621,050,000 at December 31, 2012)
Jumlah	16.780.125.193	10.106.434.000	Total
Jumlah tercatat aset			Carrying amount of assets
Aset tetap	523.061.439	523.780.253	Property and equipment
Properti investasi	2.600.293.172	2.521.639.887	Investment properties
Aset real estat	494.111.154	471.507.771	Real estat assets
Jumlah	3.617.465.765	3.516.927.911	Total

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

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

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset tetap.

Based on the review of the property and equipment at the end of the year, management believes that there was no indication of impairment of property and equipment.

15. UTANG BANK

EPH

Pada bulan Oktober 2010, EPH mendapatkan fasilitas Kredit Pinjaman Tetap dalam bentuk *On Demand Basis* (PTD) dari PT Bank ICBC Indonesia dengan batas maksimum Rp 100.000.000 ribu. Perjanjian kredit ini berjangka waktu 12 bulan. Saldo utang bank pada 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 500.000 ribu, dan dilunasi pada 24 Mei 2013. Perjanjian ini tidak diperpanjang.

Pada tanggal 28 Maret 2011, EPH mendapatkan fasilitas kredit berupa fasilitas Pinjaman Tetap dalam bentuk *On Demand Basis* (PTD) dengan batas maksimum sebesar Rp 100.000.000 ribu dengan jangka waktu 12 bulan. Pada 31 Desember 2012, saldo utang bank adalah sebesar Rp 500.000 ribu dan telah dilunasi pada 24 Mei 2013. Pada 13 Juni 2013 saldo plafon pinjaman ditingkatkan menjadi Rp 230.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 7,25% per tahun dan kemudian akan ditentukan oleh bank sesuai dengan suku bunga yang berlaku. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 24 Mei 2014.

15. BANK LOAN

EPH

In October 2010, EPH obtained fixed loan credit facility in the form of Fixed Loan On Demand Basis from PT Bank ICBC Indonesia with maximum facility of Rp 100,000,000 thousand and due in 12 months. The outstanding loan amounted to Rp 500,000 thousand as of December 31, 2012. This loan is settled on May 24, 2013. This loan was not extended.

On March 28, 2011, EPH obtained fixed loan credit facility in the form of Fixed Loan On Demand Basis with maximum facility of Rp 100,000,000 thousand and due in 12 months. The loan outstanding amounted to Rp 500,000 thousand as of December 31, 2012 and settled on May 24, 2013. On June 13, 2013, the plafond of this facility increased to Rp 230,000,000 thousand with interest rate at 7.25% per annum to be adjusted according to the prevailing market rate set by the bank. The facility was extended until May 24, 2014.

16. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

16. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
a. Berdasarkan pemasok Pihak ketiga	54.754.091	33.928.967	a. By creditor Third parties
b. Berdasarkan mata uang			b. By currency
Rupiah	45.312.621	32.683.071	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	9.148.619	1.244.963	U.S. Dollar
Lain-lain	292.851	933	Others
Jumlah	54.754.091	33.928.967	Total

17. UTANG PAJAK

17. TAXES PAYABLE

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	2.992.950	1.563.470	Value added tax
Pajak penghasilan final	4.268.446	3.989.170	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	1.453.425	1.022.704	- Article 21/26
- Pasal 23	50.603	45.056	- Article 23
Pajak undian	-	2.113	Taxes on promotional activities
Pajak hotel dan restoran	1.513.598	1.375.019	Hotel and restaurant tax
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak pertambahan nilai	21.029.157	2.458.484	Value added tax
Pajak penghasilan final	18.426.825	17.919.584	Final income tax
Pajak kini	1.634	-	Current tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	3.678.228	394.573	- Article 21/26
- Pasal 23	188.194	142.125	- Article 23
Pajak undian	141.711	-	Taxes promotional activities
Jumlah	53.744.771	28.912.298	Total

18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

18. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Bunga atas utang bank (Catatan 21)	29.430.422	30.218.547	Interest on banks loans (Note 21)
Listrik, air dan gas	14.401.537	10.824.943	Electricity, water and gas
Jasa profesional	4.124.632	1.280.795	Professional fee
Keamanan	4.012.743	2.537.867	Security
Parkir	3.556.178	3.928.013	Parking
Gaji	2.835.285	2.430.633	Salary
Kerugian dan kerusakan	2.803.023	2.688.221	Loss and breakage
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.200 juta)	13.865.812	8.353.701	Others (below Rp 2,200 million each)
Jumlah	75.029.632	62.262.720	Total

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain terutama merupakan biaya yang masih harus dibayar atas jasa kebersihan dan jasa operator hotel.

Other accrued expenses mainly represent accrual for cleaning service and hotel's operator fee.

19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

19. UNEARNED INCOME

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Sewa ruangan	516.225.268	471.977.958	Space rental
Lain-lain	12.589.068	16.735.456	Others
Jumlah	528.814.336	488.713.414	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(446.681.644)	(424.758.403)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	82.132.692	63.955.011	Long-term portion

20. UANG MUKA PELANGGAN

20. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Apartemen dan kantor	1.143.810.868	759.439.654	Apartment and office building
Tanah dan bangunan	624.253.889	402.962.984	Land and buildings
Jumlah	1.768.064.757	1.162.402.638	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 terutama merupakan uang muka yang diterima dimuka TP V, Educity dan TP VI, proyek Perusahaan di Surabaya, dan Kota Kasablanka, proyek EPH, dari pelanggan atas penjualan kondominium dan gedung perkantoran yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

Advances from customer 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 mainly represents advance payments received by TP V, Educity and TP VI, the Company projects in Surabaya, and Kota Kasablanka, EPH project, from customers for pre-sale of condominiums and office buildings.

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG

21. LONG-TERM BANK LOANS

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
Bank CIMB Niaga	835.522.839	902.811.274	Bank CIMB Niaga
Bank Mandiri	360.000.000	398.400.000	Bank Mandiri
Bank Central Asia	325.543.313	346.376.712	Bank Central Asia
Bank ICBC Indonesia	243.323.190	277.379.414	Bank ICBC Indonesia
Jumlah	1.764.389.342	1.924.967.400	Total
Dikurangi: jatuh tempo dalam satu tahun	(373.959.300)	(262.170.196)	Less: current maturities
Bagian jangka panjang	1.390.430.042	1.662.797.204	Long-term portion

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

The bank loans are repayable as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Jatuh tempo dalam tahun			Due in the year
2013	-	265.078.791	2013
2014	376.594.549	376.594.549	2014
2015	516.320.826	414.720.827	2015
2016	449.797.722	449.797.722	2016
2017	427.838.436	427.838.436	After 2017
Jumlah	1.770.551.533	1.934.030.325	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(6.162.191)	(9.062.925)	Unamortized transaction cost
Nilai tercatat	1.764.389.342	1.924.967.400	Carrying value

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans are as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Utang bank jangka panjang	1.764.389.342	1.924.967.400	Long term bank loans
Biaya bunga yang masih harus dibayar (Catatan 18)	29.430.422	30.218.547	Accrued interest (Note 18)
Jumlah	1.793.819.764	1.955.185.947	Total

Nilai biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun biaya yang masih harus dibayar pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Accrued interest are recorded in accrued expenses in the consolidated statements of financial position.

Bank CIMB Niaga

Bank CIMB Niaga

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
EPH	570.000.000	600.000.000	EPH
Perusahaan	265.522.839	302.811.274	The Company
Jumlah	835.522.839	902.811.274	Total

EPH

EPH memiliki fasilitas pinjaman investasi dan *letter of credit* (L/C) dan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) dari Bank CIMB Niaga. Fasilitas ini terdiri dari Tranche A : Pinjaman Investasi 1, dan Tranche B : Pinjaman Investasi 2 dengan tingkat bunga mengambang. Tingkat bunga untuk kedua fasilitas tersebut adalah sebesar 10%. Penarikan maksimum untuk masing-masing fasilitas adalah Rp 300.000.000 ribu untuk pembiayaan pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Kasablanka, serta fasilitas sublimit L/C dan SKBDN untuk mengimpor peralatan mekanik dan elektrik yang terkait dengan pembangunan pusat perbelanjaan Kota Kasablanka. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada 13 Desember 2017.

Pinjaman ini dijamin dengan sertifikat HGB No. 937 dan 939 yang terletak di Menteng Dalam, Jakarta (Catatan 13).

Perjanjian pinjaman mewajibkan EPH untuk mematuhi ketentuan tertentu seperti menjaga saldo tertentu di akun bank kreditur.

Perusahaan

Pada tahun 2012 Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp 305.630.325 ribu yang memiliki jangka waktu 5 tahun, termasuk periode tenggang selama 6 bulan, dengan tingkat bunga 11,25% per tahun yang dibayar setiap triwulanan. Pembayaran kembali pokok fasilitas kredit akan dilakukan setiap triwulanan yang dimulai setelah berakhirnya jangka waktu *grace period* dengan jumlah angsuran tertentu.

Jaminan atas pinjaman ini adalah sebagai berikut (Catatan 7):

- *Paripassu* hak tanggungan pertama atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) dengan nilai sebesar 125% dari jumlah fasilitas pinjaman.
- Jaminan fidusia pertama atas semua aset bergerak yang berlokasi di Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia pertama atas semua klaim polis asuransi dan reasuransi atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- *Paripassu* jaminan fidusia pertama atas tagihan sehubungan dengan pendapatan sewa Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

Jaminan-jaminan tersebut diatas terikat secara *paripassu* terhadap fasilitas pinjaman dari Bank ICBC Rp 280.000.000 ribu dan Bank Central Asia sebesar Rp 350.000.000 ribu.

EPH

EPH has investment loan facility, as well as letter of credit (LC) and Letter of Credit with Domestic Documentation (SKBDN). These facilities are in the form of Tranche A : Investment facility 1 and Tranche B : Investment Facility 2 with floating interest rate. The interest rate for both facilities was initially set at 10%. Maximum drawdown for each facility is Rp 300,000,000 thousand for financing for the construction of shopping mall in Kota Kasablanka, and sublimit L/C SKBDN facility to import mechanical and electrical equipment related to the construction of shopping mall in Kota Kasablanka. The loan will mature on December 13, 2017.

This loan is secured with HGB certificate No. 937 and 939 located in Menteng Dalam, Jakarta (Note 13).

The loan agreement provides several requirements for EPH to comply, such as to maintain bank account balance in creditor bank at a certain balance.

The Company

In 2012, the Company obtained a loan facility of Rp 305,630,325 thousand, due in 5 years, including grace period of 6 months, with initial interest rate set at 11.25% per annum, payable quarterly. The loan facility is repayable quarterly which starts at the end of the grace period based on certain installment.

The loan is secured by the following (Note 7):

- *Paripassu* for the first priority security rights over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) with minimum value of 125% from the loan facility.
- First 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).
- First 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).
- *Paripassu* for first priority of fiduciary security rental income of Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

The above collateral are attached in *paripassu* with loan facility obtain from Bank ICBC of Rp 280,000,000 thousand and from Bank Central Asia amounting to Rp 350,000,000 thousand.

Perjanjian pinjaman juga mensyaratkan Perusahaan untuk mematuhi *negative covenant* dan rasio keuangan yang sama dengan Bank Central Asia dan Bank ICBC.

Perjanjian pinjaman menyebutkan adanya syarat-syarat; antara lain menyerahkan laporan tiga bulanan, memberitahukan apabila ada jaminan atau aset Perusahaan yang menjadi sengketa, membuka escrow account di bank yang ditunjuk oleh kreditur, dan wajib mengasuransikan aset-aset yang mejadi jaminan. Perusahaan dilarang untuk melakukan hal-hal berikut ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis, antara lain, menjaminkan asetnya, memberikan pinjaman ke pihak lain, mengurangi modal dasar Perusahaan, mengadakan transaksi-transaksi diluar kebiasaan pada umumnya yang dapat merugikan Perusahaan, mengubah maksud, tujuan, kegiatan usaha, bentuk/status hukum dan membubarkan Perusahaan, dan investasi atau divestasi pada perusahaan lain diluar kegiatan utama Perusahaan.

Perusahaan juga wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti *Maximal Bank Loan to EBITDA*, *Maximal Leverage*, dan *Minimal DSCR*.

Bank Mandiri

Pada Juni 2011, EPH memperoleh Kredit Pinjaman Transaksi Khusus dari Bank Mandiri dengan kredit maksimum sebesar Rp 500.000.000 ribu dan jatuh tempo dalam jangka waktu 4 tahun dan 6 bulan, termasuk periode tenggang selama 18 bulan bulan sejak 17 Juni 2011 sampai 16 Desember 2015. Tingkat bunga mengambang per tahun adalah 10% dan dibayar setiap triwulanan.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan tanah milik EPH dengan HGB No. 938/Menteng Dalam dan No. 1772/Menteng Dalam (Catatan 12), piutang usaha dari penjualan kantor dan apartemen di Kota Kasablanka maksimal senilai Rp 250.000.000 ribu (Catatan 7) dan *Corporate Guarantee* dan *Defisit Cash Flow Guarantee* dari Perusahaan.

Bank Central Asia

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 118 tanggal 28 Maret 2012, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank Central Asia sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tujuan untuk loan refinancing dan pembangunan pusat perbelanjaan dan akan jatuh tempo dalam 5 tahun sejak tanggal pencairan pertama. Tingkat bunga per tahun 10,75%.

Jaminan atas fasilitas pinjaman ini terikat secara *paripassu* dengan pinjaman Bank CIMB dan Bank ICBC.

The loan agreement also provides certain negative covenants and financial ratio the same with Bank Central Asia and Bank ICBC that the Company must comply.

The loan agreement provides several requirements; among other things are to submit quarterly report, notify if there is security or company assets subject to dispute, opening an escrow account at the bank appointed by the creditor, and must insure the security assets. The Company is prohibited to do the following without obtaining written consent, among other things, mortgaging its assets to another party, reducing the capital of the Company, enter into transactions outside the ordinary course of business that are unfavorable to the Company, changing the purpose, objective, business activities, forms/legal status and dissolve the Company and invest or divest in companies other than the Company's main activities.

The Company is required to maintain certain financial ratio *Maximal Bank Loan to EBITDA*, *Maximal Leverage*, and *Minimal DSCR*.

Bank Mandiri

In June 2011, EPH obtained a Special Loan Facility from Bank Mandiri. with a maximum credit of Rp 500,000,000 thousand, due in 4 years and 6 months, including grace period of 18 months from June 17, 2011 until December 16, 2015. The interest rate per annum is a floating rate with initial rate of 10%, payable quarterly.

This credit facility is secured by land owned by EPH with HGB certificate No. 938/Menteng Dalam and No. 1772/Menteng Dalam (Note 12), trade accounts receivable from sale of office and apartment in Kota Kasablanka amounting to Rp 250,000,000 thousand (Note 7) maximum *Corporate Guarantee* and *Deficit Cash Flow Guarantee* from the Company.

Bank Central Asia

Based on Credit Facility Agreement No. 118 dated March 28, 2012, the Company obtained an investment credit facility from Bank Central Asia amounting to Rp 350,000,000 thousand for loan refinancing and construction of shopping centers and will mature 5 years from the first drawdown. Interest rate per annum is 10.75%.

The collateral for this loan facility is tied in *paripassu* with loan from Bank CIMB and Bank ICBC.

Bank ICBC Indonesia

Pada tanggal 28 Maret 2012, Perusahaan memperoleh:

- Pinjaman tetap on installment sebesar Rp 180.000.000 ribu dengan tujuan untuk pembangunan pusat perbelanjaan. Pinjaman akan jatuh tempo dalam 5 tahun sejak tanggal pencairan pertama. Tingkat bunga per tahun 10,75%.
- Pinjaman tetap on demand sebesar Rp 100.000.000 ribu dengan tujuan untuk *loan refinancing*. Pinjaman akan jatuh tempo dalam 3 tahun sejak tanggal pencairan pertama. Tingkat bunga per tahun 10,75%.

Pada tahun 2013, jaminan atas fasilitas ini terikat secara *paripassu* dengan dengan fasilitas pinjaman dari Bank Central Asia dan Bank CIMB.

Perjanjian pinjaman juga mensyaratkan Perusahaan untuk mematuhi *negative covenant* yang sama dengan Bank BCA dan CIMB Niaga.

Pada 31 Desember 2013, Grup telah memenuhi semua *negative covenant* dan rasio keuangan yang disyaratkan oleh bank.

Bank ICBC Indonesia

On March 28, 2012, the Company obtained:

- Fixed loan on installment amounting to Rp 180,000,000 thousand for construction of shopping centers. The loan will mature in 5 years from the first drawdown. Interest rate per annum is 10.75%.
- Fixed loan on demand amounting to Rp 100,000,000 thousand for loan refinancing. The loan will mature in 3 years from the first drawdown. Interest rate per annum is 10.75%.

In 2013, collateral for this loan facility is attached in *paripassu* with Bank CIMB and Bank Central Asia's loan facilities.

The loan agreement also provides the same negative covenants as Bank BCA and CIMB Niaga that the Company must comply.

As of December 31, 2013, the Group has fulfilled all negative covenants and financial ratios required by the bank.

22. UTANG OBLIGASI WAJIB KONVERSI

22. MANDATORY CONVERTIBLE NOTES (MCN) PAYABLE

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Nilai nominal (US\$ 58.000.000)	706.962.000	560.860.000	Nominal value (US\$ 58,000,000)
Diskonto yang belum diamortisasi (US\$ 4.652.598 tahun 2013 dan US\$ 6.332.626 tahun 2012)	(56.710.519)	(61.236.493)	Unamortized discount (US\$ 4,652,598 in 2013 and US\$ 6,332,626 in 2012)
Jumlah	<u>650.251.481</u>	<u>499.623.507</u>	Total

Pada tanggal 1 Agustus 2006, AW, entitas anak, 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.

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

On August 1, 2006, AW, a subsidiary, issued MCN to UOB Kay Hian Finance Limited amounting to US\$ 58,000,000. These MCNs 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.

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

23. MODAL SAHAM

23. CAPITAL STOCK

31 Desember/December 31, 2013				
Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock Rp'000	Name of Stockholders
Burgami Investments Limited	10.063.591.200	20,90	251.589.780	Burgami Investments Limited
PT. Pakuwon Arthaniaga	8.067.864.000	16,75	201.696.600	PT. Pakuwon Arthaniaga
Concord Media Investment Ltd	3.556.800.000	7,39	88.920.000	Concord Media Investment Ltd
Raylight Investment Limited	3.441.204.000	7,15	86.030.100	Raylight Investment Limited
Alexander Tedja (Presiden Komisaris)	7.488.000	0,02	187.200	Alexander Tedja (President Commissioner)
Irene Tedja (Direktur)	4.660.000	0,01	116.500	Irene Tedja (Director)
Richard Adisastra (Presiden Direktur)	131.040	0,00	3.276	Richard Adisastra (President Director)
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	23.017.864.160	47,79	575.446.604	Public (less than 5% each)
Jumlah	48.159.602.400	100,00	1.203.990.060	Total

31 Desember/December 31, 2012				
Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock Rp'000	Name of Stockholders
Burgami Investments Limited	10.063.591.200	20,90	251.589.780	Burgami Investments Limited
PT. Pakuwon Arthaniaga	8.067.864.000	16,75	201.696.600	PT. Pakuwon Arthaniaga
BSL Investment Inc.	3.741.599.600	7,77	93.539.990	BSL Investment Inc.
Concord Media Investment Ltd	3.556.800.000	7,39	88.920.000	Concord Media Investment Ltd
Raylight Investment Limited	3.441.204.000	7,15	86.030.100	Raylight Investment Limited
Alexander Tedja (Presiden Komisaris)	7.488.000	0,02	187.200	Alexander Tedja (President Commissioner)
Irene Tedja (Direktur)	3.823.000	0,01	95.575	Irene Tedja (Director)
Richard Adisastra (Presiden Direktur)	131.040	0,00	3.276	Richard Adisastra (President Director)
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	19.277.101.560	40,03	481.927.539	Public (less than 5% each)
Jumlah	48.159.602.400	100,00	1.203.990.060	Total

Dividen Tunai dan Cadangan Umum

- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Juni 2013, dan dinyatakan dalam akta No. 37 tanggal 25 Juni 2013, oleh Esther Marcia Sulaiman S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 168.558.608 ribu dan pembentukan cadangan tunai dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.
- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 29 Juni 2012, dan dinyatakan dalam akta No. 49 tanggal 29 Juni 2012, oleh Esther Marcia Sulaiman S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 70.000.000 ribu dan pembentukan cadangan tunai dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

Cash Dividend and General Reserve

- Based on General Meeting of Stockholders dated June 25, 2013, as stated in notarial deed No. 37 dated June 25, 2013, of Esther Marcia Sulaiman S.H., notary in Jakarta, the stockholders approved cash dividend distribution amounting to Rp 168,558,608 thousand and to appropriate Rp 1,000,000 thousand from net income as reserve.
- Based on General Meeting of Stockholder dated June 29, 2012, as stated in notarial deed No. 49 dated June 29, 2012 from Esther Marcia Sulaiman S.H., notary in Jakarta, the stockholder approved cash dividend distribution amounting to Rp 70.000.000 thousand and to appropriate Rp 1,000,000 thousand from net income as reserve.

Berdasarkan surat tanggal 20 September 2012 No. 09/PJ-CS/IX/2012 dan 10/PJ-CS/IX/2012 kepada Bapepam-LK (sekarang OJK) dan BEI, setiap pemegang saham akan menerima Rp 1,45 per saham sehingga total dividen yang dibagikan sebesar Rp 69.831.423 ribu.

Pada 31 Desember 2013 dan 2012, sisa dividen yang masih terutang adalah sebesar Rp 525.630 ribu dan Rp 944.642 ribu dan dicatat di utang lain-lain.

Based on letter dated September 20, 2012 to Bapepam-LK (currently OJK) and BEI No. 09/PJ-CS/IX/2012 and 10/PJ-CS/IX/2012, every shareholder is entitled to Rp 1.45 per share, thus, the total dividend distribution amounted to Rp 69,831,423 thousand.

As of December 31, 2013 and 2012, the remaining amount of dividend payable was recorded in other payable amounting to Rp 525,630 thousand and Rp 944,642 thousand, respectively.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

24. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	Rp'000	
Agio saham dari penawaran umum terbatas III dengan HMETD sebesar 2.006.650.100 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 650 per saham	1.103.657.555	Additional paid-in capital from Limited Offering III of 2,006,650,100 shares through Rights Issue with preemptive rights with par value of Rp 100 per share, at an offering price of Rp 650 per share
Dikurangi biaya emisi saham	(4.295.046)	Less stock issuance cost
Saldo per 31 Desember 2012	1.099.362.509	Balance as of December 31, 2012
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (Catatan 2a)	(737.168.406)	Difference in value of restructuring transaction among entity under common control (Note 2a)
Saldo per 31 Desember 2013	362.194.103	Balance as of December 31, 2013

25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

25. NONCONTROLLING INTERESTS

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries
AW	159.393.251	157.282.691	AW
PR (d/h RLJM)	17.385.904	15.944.541	PR (formerly RLJM)
GPS	49.379.106	49.219.193	GPS
Jumlah	226.158.261	222.446.425	Total
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada: Kepentingan nonpengendali			b. Net income for the years attributable to: Noncontrolling interests
AW	2.110.559	18.079.022	AW
PR (d/h RLJM)	1.441.362	224.541	PR (formerly RLJM)
GPS	175.515	203.593	GPS
Jumlah	3.727.436	18.507.156	Total

26. PENDAPATAN BERSIH

26. NET REVENUES

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Sewa dan jasa pemeliharaan:			Rental and service charges:
Sewa ruangan	673.523.217	417.762.852	Space rental
Jasa pemeliharaan	275.402.475	179.909.803	Service charges
Jumlah	948.925.692	597.672.655	Subtotal
Penjualan kondominium dan kantor	1.216.521.566	1.021.567.779	Sale of condominiums and offices
Pendapatan hotel	154.159.255	139.585.141	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	373.263.695	197.007.303	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik dan air	209.524.912	129.515.715	Electricity and water billing
Pengelolaan parkir	81.137.044	42.019.823	Parking fee
Lain-lain	46.264.987	38.028.466	Others
Jumlah	336.926.943	209.564.004	Subtotal
Jumlah	3.029.797.151	2.165.396.882	Total

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan bersih pada tahun 2013 dan 2012.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2013 and 2012 net sales.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

There are no sales and revenue generated from related parties.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

27. COST OF REVENUES

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Beban Langsung			Direct Costs
Beban gedung:			Building expenses:
Listrik, air dan gas	240.575.192	155.284.591	Electricity, water and gas
Penyusutan (Catatan 13 dan 14)	158.049.688	113.004.466	Depreciation (Notes 13 and 14)
Pengelolaan parkir	32.640.681	16.303.440	Parking management
Keamanan	32.316.435	19.101.199	Security
Kebersihan	28.862.756	16.670.708	Cleaning
Pemeliharaan dan perbaikan	27.901.572	14.664.666	Repairs and maintenance
Pajak bumi dan bangunan	18.413.012	9.295.120	Land and building taxes
Asuransi	4.782.924	3.597.224	Insurance
Lain-lain	6.828.330	4.541.209	Others
Jumlah beban gedung	550.370.590	352.462.623	Total building expenses
Beban pegawai	59.620.096	47.155.728	Personnel expenses

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Departemen hotel	31.818.530	29.768.643	Hotel department
Listrik, air dan gas	19.808.433	19.375.454	Electricity, water and gas
Gaji dan tunjangan	19.514.783	16.627.416	Salary and allowances
Penyusutan (Catatan 14)	19.348.133	19.348.133	Depreciation (Note 14)
Jumlah beban operasional hotel	90.489.879	85.119.646	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	700.480.565	484.737.997	Total direct costs
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Kondominium dan kantor	461.814.969	368.732.296	Condominiums and offices
Tanah dan bangunan	102.583.047	78.007.056	Land and buildings
Jumlah beban pokok pendapatan	1.264.878.581	931.477.349	Total cost of revenues

28. BEBAN PENJUALAN

28. SELLING EXPENSES

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Komisi dan insentif	31.668.362	8.529.533	Commission and incentive
Penyelenggaraan acara	27.789.221	13.720.087	Events
Gaji dan tunjangan	23.796.258	12.171.598	Salaries and allowances
Iklan dan promosi	20.575.693	38.153.841	Advertising and promotion
Penyusutan (Catatan 14)	2.338.255	359.576	Depreciation (Note 14)
Provisi KPR dan KPA	8.487.628	1.497.199	KPR provision and KPA
Pemasaran hotel	1.515.583	1.200.324	Hotel marketing
Lain-lain	6.333.680	2.880.155	Others
Jumlah	122.504.680	78.512.313	Total

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Gaji dan tunjangan	51.227.571	37.672.091	Salaries and allowances
Imbalan pasca kerja (Catatan 34)	17.791.904	12.737.645	Post-employment benefits (Note 34)
Jasa profesional	14.276.746	5.833.201	Professional fees
Penyusutan (Catatan 14)	12.891.024	9.384.939	Depreciation (Note 14)
Beban kantor	10.142.376	6.391.748	Office expenses
Jasa operator hotel	7.277.311	6.563.987	Hotel operator's fees
Perjalanan dinas	4.576.979	2.763.942	Travelling expenses
Perbaikan dan pemeliharaan	2.433.607	2.029.882	Repair and maintenance
Jamuan	1.479.021	1.503.818	Entertainment
Biaya keamanan	1.371.450	561.608	Security expenses
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.300 juta)	7.048.714	7.640.655	Others (below Rp 1,300 million each)
Jumlah	130.516.703	93.083.516	Total

30. BEBAN KEUANGAN

30. FINANCE COSTS

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Beban keuangan atas:			Interest on:
Utang bank	160.707.841	105.712.410	Bank loans
Amortisasi diskonto obligasi wajib konversi	20.477.865	15.621.032	Mandatory convertible notes discount amortization
Senior Secured Note	-	55.736.721	Senior secured notes
Utang obligasi	-	36.306	Bonds payable
Jumlah beban bunga pada liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi	181.185.706	177.106.469	Total interest expense on financial liabilities not classified as at fair value through profit or loss
Lain-lain	7.393.945	3.194.302	Others
Jumlah	188.579.651	180.300.771	Total

31. PENGHASILAN BUNGA

31. INTEREST INCOME

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Deposito berjangka	110.276.065	42.102.056	Time deposits
Lain-lain	5.118.407	6.709.065	Others
Jumlah	115.394.472	48.811.121	Total

32. PAJAK PENGHASILAN

32. INCOME TAX

Beban pajak Grup terdiri dari:

The net tax expense of the Group consist of the following:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Beban pajak kini			Current tax expense
Pajak penghasilan final Perusahaan	71.176.330	46.825.046	Final income tax of the Company
Pajak penghasilan final entitas anak	122.444.189	86.870.565	Final income tax of the subsidiaries
Pajak penghasilan non final entitas anak	145.008	-	Nonfinal income tax of the subsidiaries
Jumlah beban pajak kini	193.765.527	133.695.611	Total current tax expense
Beban pajak tangguhan			Deferred tax expense
Perusahaan	1.079.245	961.180	The Company
Entitas anak	(200.597)	(47.862)	Subsidiaries
Jumlah beban pajak tangguhan	878.648	913.318	Total deferred tax expense
Beban pajak - bersih	194.644.175	134.608.929	Tax expense - net

Pajak kini – Pajak Penghasilan Nonfinal

Current tax – Nonfinal Income Tax

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	Rp'000	Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	1.331.191.716	901.104.834	Income before tax per consolidated statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(608.349.964)	(330.405.947)	Income subject to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	<u>(728.163.618)</u>	<u>(657.309.134)</u>	Net income before tax of subsidiaries after consolidated adjustments
Rugi sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	<u>(5.321.866)</u>	<u>(86.610.247)</u>	Loss before tax of the Company - net of income already subjected to final tax
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	987.138	824.173	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	32.953	1.436.967	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Kerugian penurunan nilai piutang	31.338	92.128	Impairment losses recognized on receivable
Penyusutan	<u>(5.368.410)</u>	<u>(6.197.987)</u>	Depreciation
Jumlah	<u>(4.316.981)</u>	<u>(3.844.719)</u>	Net
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Non deductible expense
Beban bunga	55.244.509	83.455.372	Interest expense
Perbedaan selisih kurs pada pendapatan yang telah dipotong pajak final	-	5.934.802	Foreign exchange difference on income subject to final income tax
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(48.764.330)	(26.712.728)	Interest income already subjected to final income tax
Bagian laba (rugi) bersih entitas asosiasi	(1.517.027)	(487.879)	Equity in net income (loss) of associates
Beban lain-lain	<u>1.338.360</u>	<u>689.584</u>	Other expense
Jumlah	<u>6.301.512</u>	<u>62.879.151</u>	Net
Rugi fiskal tahun berjalan	(3.337.335)	(27.575.815)	Current year fiscal loss
Rugi fiskal yang belum dikompensasikan	(126.820.858)	(99.245.043)	Fiscal loss carryforward
Rugi fiskal 2008 yang dikoreksi sesuai surat ketetapan pajak	<u>7.715.393</u>	<u>-</u>	Fiscal loss 2008 correction in accordance with tax assessment letter
Jumlah rugi fiskal Perusahaan	<u><u>(122.442.800)</u></u>	<u><u>(126.820.858)</u></u>	Fiscal loss carryforward of the Company

Rugi fiskal Perusahaan tahun 2012 sudah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Corporate tax return in 2012 is in accordance with the Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) which is delivered to the Tax Office.

Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

Deferred Tax

The details of the Group's deferred tax assets and liabilities are as follows:

	1 Januari 2013/ January 1, 2013	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to income for the year	31 Desember 2013/ December 31, 2013
	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<u>Perusahaan</u>			
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:			
Pencadangan atas imbalan			
pasca kerja	1.543.714	246.784	1.790.498
Cadangan penggantian perabotan			
dan perlengkapan hotel	1.835.908	8.238	1.844.146
Cadangan kerugian penurunan nilai	24.112	7.835	31.947
Penyusutan	(23.770.844)	(1.342.102)	(25.112.946)
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	(20.367.110)	(1.079.245)	(21.446.355)
<u>GPS</u>			
Aset pajak tangguhan	47.862	200.597	248.459

The Company

Deferred tax assets (liability):
Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Allowance for impairment losses
Depreciation
Deferred tax liabilities - net

GPS

Deferred tax assets

	1 Januari 2012/ January 1, 2012	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to income for the year	31 Desember 2012/ December 31, 2012
	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<u>Perusahaan</u>			
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:			
Pencadangan atas imbalan			
pasca kerja	1.337.671	206.043	1.543.714
Cadangan penggantian perabotan			
dan perlengkapan hotel	1.476.666	359.242	1.835.908
Cadangan kerugian penurunan nilai	1.080	23.032	24.112
Penyusutan	(22.221.347)	(1.549.497)	(23.770.844)
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	(19.405.930)	(961.180)	(20.367.110)
<u>GPS</u>			
Aset pajak tangguhan	-	47.862	47.862

The Company

Deferred tax assets (liability):
Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Allowance for impairment losses
Depreciation
Deferred tax liabilities - net

GPS

Deferred tax assets

Rugi fiskal dapat dikompensasikan dengan laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen mempertimbangkan bahwa rugi fiskal Perusahaan sampai dengan 31 Desember 2013 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for the period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to December 31, 2013 cannot yet be utilized against future taxable income, therefore the Company does not recognize deferred tax asset.

Rekonsiliasi antara jumlah beban pajak dan hasil perkalian tarif pajak yang berlaku dengan 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:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	1.331.191.716	901.104.834	Income before tax per consolidated statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final	<u>(1.346.974.318)</u>	<u>(989.421.270)</u>	Income before tax which already subjected to final income tax
Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final	<u>(15.782.602)</u>	<u>(88.316.436)</u>	Consolidation loss before tax net of income subject to final tax
Manfaat (beban) pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	<u>3.800.642</u>	<u>22.079.109</u>	Tax benefit (expense) at effective tax rate
Pengaruh pajak atas: Perbedaan tetap	(3.467.034)	(15.272.282)	Tax effect of: Permanent differences
Penyesuaian kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan di masa mendatang	<u>(1.357.264)</u>	<u>(7.720.145)</u>	Unrecognized fiscal loss
Jumlah	<u>(4.824.298)</u>	<u>(22.992.427)</u>	Net
Jumlah beban pajak non final konsolidasian	(1.023.656)	(913.318)	Total nonfinal tax expense consolidation
Pajak penghasilan final konsolidasian	<u>(193.620.519)</u>	<u>(133.695.611)</u>	Final income tax consolidation
Jumlah Beban Pajak	<u>(194.644.175)</u>	<u>(134.608.929)</u>	Total Tax Expense

33. LABA PER SAHAM

33. EARNINGS PER SHARE

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar dan dilusi adalah sebagai berikut:

The computation of basic and diluted earnings per share is based on the following data:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>1.132.820.105</u>	<u>747.988.749</u>	Net income for the computation of basic earnings per share
Laba untuk perhitungan laba per saham dilusi	<u>1.132.820.105 *)</u>	<u>718.631.235</u>	Earnings for computation of diluted earnings per share
Jumlah saham	<u>Lembar/Shares</u>	<u>Lembar/Shares</u>	Number of shares
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar dan dilusian	<u>48.159.602.400</u>	<u>48.159.602.400</u>	Number of ordinary shares for computation of basic and diluted earnings per share

*) Pada tanggal 31 Desember 2013, saham biasa Perusahaan memiliki efek berpotensi anti-dilutif sehingga disajikan sama seperti laba per saham dasar.

*) As of December 31, 2013, the potentially ordinary shares are anti-dilutive, thus the diluted earnings per share presented is the same as the basic earnings per share.

Pada tanggal 31 Desember 2012, jumlah rata-rata tertimbang saham yang digunakan untuk menghitung laba per saham dilusian telah disesuaikan untuk mencerminkan pengaruh dari obligasi wajib konversi dari entitas anak (AW).

As of December 31, 2012, the weighted average number of shares for the computation of diluted earnings per share was adjusted to reflect the effect of the mandatory convertible notes of the subsidiary (AW).

34. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup 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 1.486 karyawan tahun 2013 dan 1.380 karyawan tahun 2012.

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 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 1.251.423 ribu dan Rp 1.078.023 ribu dicatat dalam beban gaji dan tunjangan.

Beban program imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi adalah:

	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Biaya jasa kini	13.881.898	11.023.833	Current service cost
Biaya bunga	2.960.546	2.327.207	Interest cost
Biaya jasa lalu	119.826	119.826	Past service cost
Pengaruh kurtailment	(2.704.928)	(1.945.153)	Effect of curtailment
Amortisasi kerugian aktuarial	591.776	232.545	Amortization of actuarial losses
Lain-lain	2.942.786	979.387	Others
Jumlah (Catatan 29)	17.791.904	12.737.645	Total (Note 29)

Kewajiban imbalan pasca kerja Grup sehubungan dengan program pensiun yang termasuk dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in income in respect of the defined benefit plan are as follows:

The amounts included in the consolidated statements of financial position arising from the Group's obligation in respect of the pension plan is as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	62.434.864	58.321.764	Present value of unfunded liability
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang belum diakui	3.384.386	(9.531.088)	Unrecognized actuarial gain (losses)
Biaya jasa lalu (<i>nonvested</i>)	<u>(219.579)</u>	<u>(347.445)</u>	Past service cost (nonvested)
Liabilitas bersih	65.599.671	48.443.231	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefit obligation in the current year were as follows:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Saldo awal	58.321.764	42.169.941	Opening defined benefit obligation
Biaya jasa kini	13.881.898	11.023.833	Current service cost
Biaya bunga	2.960.546	2.327.207	Interest cost
Kerugian (keuntungan) aktuarial	(11.965.316)	6.294.393	Actuarial losses (gains)
Penyesuaian	2.942.786	1.061.812	Adjustment
Keuntungan kurtailment	(3.071.351)	(2.342.470)	Gains on curtailment
Pembayaran manfaat	(635.463)	(2.212.952)	Benefits paid
Saldo akhir	62.434.864	58.321.764	Closing defined benefit obligation

Riwayat penyesuaian pengalaman adalah sebagai berikut:

The history of experience adjustments is as follows:

	31 Desember/December 31,					
	2013 Rp ' 000	2012 Rp ' 000	2011 Rp ' 000	2010 Rp ' 000	2009 Rp ' 000	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	62.434.864	58.321.764	42.169.941	28.867.113	19.440.604	Present value of defined benefit obligation
Penyesuaian pengalaman liabilitas program	8.974.841	2.835.771	(277.280)	848.518	(670.783)	Experience adjustments on plan liabilities

Beban imbalan pasca kerja Grup, dihitung oleh aktuaris independen PT. Padma Radya Aktuaria dan PT Dian Artha Tama, dengan menggunakan asumsi berikut ini:

The post-employment benefits cost of the Group was calculated by independent actuary, PT. Padma Radya Aktuaria and PT Dian Artha Tama, using the following key assumptions:

	2013	2012	
Tingkat diskonto per tahun	8,50%-8,75%	5.25%-5.5%	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

35. AKUISISI ENTITAS ANAK

Pada tanggal 15 Juni 2012, berdasarkan akta No. 134 dari Buntario Tigris S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan membeli 150 lembar saham atau sebesar 25% kepemilikan atas PT Grama Pramesi Sidhi (GPS) dari pihak ketiga sebesar Rp 15.000 ribu.

Pada tanggal 18 September 2012 dengan akta No. 221, GPS meningkatkan modal dasar dan modal disetornya menjadi 50,98% kepemilikan atas GPS. Pada 1 April 2013, Perusahaan kembali meningkatkan kepemilikannya menjadi 51,00%.

GPS masih belum melakukan aktivitas sehingga nilai wajar aset bersih pada tanggal perolehan yang menjadi hak Perusahaan sama dengan biaya perolehan.

Arus kas masuk bersih pada saat akuisisi sebesar Rp 45.000 ribu (harga perolehan dibayar secara tunai Rp 15.000 ribu dikurangi kas yang diperoleh sebesar Rp 60.000 ribu).

35. ACQUISITION OF A SUBSIDIARY

On June 15, 2012, based on notarial deed No. 134, from Buntario Tigris S.H., notary in Jakarta, the Company bought 150 shares or 25% ownership of PT Grama Pramesi Sidhi (GPS) from third party for Rp 15,000 thousand.

On September 18, 2012 with notarial deed No. 221 from Butario Tigris S.H., GPS increased its authorized and subscribe capital to 50,98% GPS shares. On April 1, 2013 the Company increased its ownership to 51.00%.

GPS has not yet started its activity, therefore the fair value net asset which is the right of the Company at the acquisition date is equal to the acquisition cost.

The net cash in flow on acquisition amounted to Rp 45,000 thousand (acquisition cost paid with cash Rp 15,000 thousand less cash acquired of Rp 60,000 thousand).

36. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak berelasi

- BSL Investment Inc, Burgami Investments Limited, PT Pakuwon Arthaniaga dan Raylight Investment Limited merupakan pemegang saham Perusahaan.
- Alexander Tedja, Richard Adisastra dan Irene Tedja merupakan pemegang saham Perusahaan sekaligus personel manajemen kunci.
- PT Pakuwon Darma merupakan entitas yang dikendalikan oleh salah satu manajemen kunci Perusahaan.
- PT Bumi Pranata Laksana dan PT Centrum Utama Prima merupakan entitas asosiasi Perusahaan.
- PT Surya Citra Medika (SCM) merupakan entitas asosiasi PSW. PT Graha Mitra Insani dan PT Surya Mitra Insani merupakan entitas anak SCM.
- PT Artisan Surya Kreasi (ASK) merupakan entitas yang dikendalikan oleh manajemen kunci Perusahaan.

Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi yang meliputi, antara lain:

- Grup memberikan manfaat jangka pendek untuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi Grup sebagai berikut:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Komisaris			Commissioners
Gaji	2.516.159	2.186.912	Salary
Tunjangan lain-lain	162.000	142.000	Others benefit
Jumlah	2.678.159	2.328.912	Total
Direksi			Directors
Gaji	6.230.498	5.561.806	Salary
Pensiun	-	1.913.067	Retirement
Tunjangan lain-lain	7.556.165	3.801.233	Others benefit
Jumlah	13.786.663	11.276.106	Total
Jumlah	16.464.822	13.605.018	Total

- Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi seperti yang telah diungkapkan pada Catatan 8.
- Pada Nopember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian tukar menukar tanah dengan ASK seperti dijelaskan pada Catatan 38j.

36. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

- BSL Investment Inc, Burgami Investments Limited, PT Pakuwon Arthaniaga and Raylight Investment Limited are the Company shareholder.
- Alexander Tedja, Richard Adisastra and Irene Tedja are the Company shareholder and also key management personnel.
- PT Pakuwon Darma is an entity that is controlled by a key management personel of the Company.
- PT Bumi Pranata Laksana and PT Centrum Utama Prima is associate of the Company.
- PT Surya Citra Medika (SCM) is associate of PSW. PT Graha Mitra Insani and PT Surya Mitra Insani are subsidiaries of SCM.
- PT Artisan Surya Kreasi (ASK) is an entity that is controlled by key management personnels of the Company.

Transaction with Related Parties

In the normal course of busines the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

- The Group provide short-term benefit to the Commissioners and Directors of the Group as follows:

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Commissioners			Commissioners
Salary	2.516.159	2.186.912	Salary
Others benefit	162.000	142.000	Others benefit
Total	2.678.159	2.328.912	Total
Directors			Directors
Salary	6.230.498	5.561.806	Salary
Retirement	-	1.913.067	Retirement
Others benefit	7.556.165	3.801.233	Others benefit
Total	13.786.663	11.276.106	Total
Total	16.464.822	13.605.018	Total

- The Group also entered into nontrade transactions with related parties. At the reporting dates, receivable arising from this transactions is presented as other accounts receivable from related parties as described in Note 8.
- In November 2013, the Company entered into exchange agreement with ASK as stated in Note 38j.

37. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen: a) segmen perusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan, b) real estat dan c) jasa perhotelan.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

37. SEGMENT INFORMATION

Operating segments are identified based on the information reviewed by the chief operating decision maker used for the purpose of resources allocation and assessment of operating segments performance: a) office and shopping center business, b) real estate and c) hospitality.

Segment information is presented below:

	2013					
	Pengusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan/ <i>Office and shopping center</i>	Real estat/ <i>Real estate</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Eliminasi/ <i>Eliminations</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Pendapatan Bersih						Net Revenue
Penjualan dan pendapatan ekstern	1.279.876.000	1.595.761.896	154.159.255	-	3.029.797.151	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	21.630.864	-	-	(21.630.864)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Pendapatan Bersih	1.301.506.864	1.595.761.896	154.159.255	(21.630.864)	3.029.797.151	Total Net Revenues
Hasil Segmen	675.466.231	1.031.363.880	58.088.459	-	1.764.918.570	Segment result
Beban penjualan					(122.504.680)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(130.516.703)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(188.579.651)	Finance Costs
Penghasilan bunga					115.394.472	Interest income
Kerugian kurs mata uang asing					(101.724.497)	Loss from foreign exchange
Bagian rugi bersih entitas asosiasi					(10.184.574)	Equity in net loss of associates
Lain-lain					4.388.779	Others
Laba Sebelum Pajak					1.331.191.716	Income Before Tax
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	3.292.091.532	2.830.174.888	384.316.570	-	6.506.582.990	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					2.791.662.418	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					9.298.245.408	Consolidated total assets
LIABILITAS						LIABILITIES
Liabilitas segmen	1.649.655.308	2.395.920.628	37.586.140	(13.939.841)	4.069.222.235	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					1.126.514.291	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					5.195.736.526	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	428.128.577	4.223.702	27.861.953	-	460.214.232	Additions to property and equipment and investment properties
Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan					11.759.997	Unallocated addition to property and equipment and investment properties
Jumlah					471.974.229	Total
Penyusutan dan amortisasi	(171.641.692)	(1.637.275)	(19.348.133)	-	(192.627.100)	Depreciation and amortization
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					-	Unallocated depreciation and amortization
Jumlah					(192.627.100)	Total

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2013 DAN 2012 DAN UNTUK TAHUN -TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT - Lanjutan

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2013 AND 2012 AND FOR THE YEARS
THEN ENDED - Continued

	2012					
	Pengusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan/ <i>Office and shopping center</i>	Real estat/ <i>Real estate</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Eliminasi/ <i>Eliminations</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Pendapatan Bersih						Net Revenue
Penjualan dan pendapatan ekstern	802.988.043	1.222.823.698	139.585.141	-	2.165.396.882	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	19.539.852	-	-	(19.539.852)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Pendapatan Bersih	822.527.895	1.222.823.698	139.585.141	(19.539.852)	2.165.396.882	Total Net Revenues
Hasil Segmen	388.140.799	776.084.345	69.694.389	-	1.233.919.533	Segment result
Beban keuangan					(180.300.771)	Finance Costs
Beban umum dan administrasi					(93.083.516)	General and administrative expenses
Beban penjualan					(78.512.313)	Selling expenses
Penghasilan bunga					48.811.121	Interest income
Kerugian kurs mata uang asing					(34.924.413)	Loss from foreign exchange
Bagian laba bersih entitas asosiasi					487.879	Equity in net earnings of associates
Lain-lain					4.707.314	Others
Laba Sebelum Pajak					901.104.834	Income Before Tax
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	3.339.613.394	2.066.415.772	333.720.830	-	5.739.749.996	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					1.826.069.920	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					7.565.819.916	Consolidated total assets
LIABILITAS						LIABILITIES
Liabilitas segmen	1.842.875.902	1.451.737.436	36.085.169	(14.025.573)	3.316.672.934	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					1.114.611.433	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					4.431.284.367	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	521.135.778	668.912	431.688	-	522.236.378	Addition to property and equipment and investment properties
Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan					142.578.864	Unallocated addition to property and equipment and investment properties
Jumlah					664.815.242	Total
Penyusutan dan amortisasi	(114.563.195)	(1.281.995)	(19.348.133)	-	(135.193.323)	Depreciation and amortization
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					(6.903.791)	Unallocated depreciation and amortization
Jumlah					(142.097.114)	Total

Penjualan berdasarkan pasar

Berikut ini adalah jumlah penjualan Grup berdasarkan pasar geografis tanpa memperhatikan tempat diproduksinya barang :

Sales by geographical market

The following table shows the distribution of the Group's consolidated sales from external customers by geographical market, regardless of where the goods were produced:

Pasar geografis	Penjualan berdasarkan pasar geografis/ <i>Sales revenue from external customers by geographical market</i>		Geographical market
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Surabaya	1.286.284.173	767.128.171	Surabaya
Jakarta	1.743.512.978	1.398.268.711	Jakarta
Jumlah	3.029.797.151	2.165.396.882	Total

38. IKATAN-IKATAN

- a. EPH memiliki fasilitas-fasilitas kredit jangka pendek dan jangka panjang yang belum digunakan dari beberapa bank sebesar Rp 230.000.000 ribu pada tanggal 31 Desember 2013.
- b. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan Bank Mandiri atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran yang terletak di Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri. Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Pebruari 2012.

Pada tanggal 21 Pebruari 2012, Perusahaan telah melakukan serah terima aset BOT tersebut kepada Bank Mandiri.

Pada tanggal 23 Nopember 2012, telah dilakukan perpanjangan jangka waktu pemanfaatan sementara atas Menara Mandiri sampai dengan tanggal 20 Pebruari 2014. Besarnya imbalan atas kerjasama adalah sebesar Rp 2.500.000 ribu per tahun.

Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini diterbitkan, perpanjangan perjanjian ini masih dalam proses.

- c. Perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotels & Towers, adalah perjanjian manajemen (*management agreement*) dengan Indo Pacific Sheraton (IPS), untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, *management incentive fee* dihitung sebesar 3,75% 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.
- d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah, tanah, apartemen, rumah toko dan rumah kantor.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Perusahaan atau entitas anak akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan Bank (buy back guarantee) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran sebanyak/selama beberapa bulan angsuran (misalnya tiga sampai enam bulan yang ditetapkan dalam masing-masing perjanjian) berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama Akta Jual Beli antara Perusahaan atau entitas anak dengan pembeli belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit, SKMHT, dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

38. COMMITMENTS

- a. EPH has unused short-term and long-term credit facilities from several bank amounting to Rp 230,000,000 thousand as of December 31, 2013.
- b. The Company entered into a build, operate and transfer (BOT) agreement with Bank Mandiri to construct a shopping center and an office building in Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri. The agreement is valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and will end on February 22, 2012.

On February 21, 2012, the Company has handed over the BOT asset to Bank Mandiri.

On November 23, 2012, the agreement was extended until February 20, 2014. The compensation for the agreement amounted to Rp 2,500,000 thousand per annum.

As of the issuance date of the financial statements, the renewal of this agreement is in progress.

- c. The agreement relating to the operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers is a management agreement with Indo Pacific Sheraton (IPS), to operate and manage the Hotel. As provided in the agreement, incentive fee shall be computed at 3.75% 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.
- d. Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of residential houses, land, apartments, shop houses and office houses.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank including principal, interest and other costs incurred in the loan agreements made by and between the buyer/debtor and the Bank (buy back guarantee) if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), Attorney Charge of Mortgage (SKMHT) and buyer neglect its obligation to pay the installment for several months i.e. three to six months (which is set in each agreement) in succession, to the Bank. Guarantee is given as long as the Deed of Sale and Purchase between the Company or its subsidiaries with the buyer has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked as long as the AJB on the Unit Rights, SKMHT, and APHT have not been signed, and have not been submitted and accepted by the bank.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau entitas anak di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan sebagaimana yang tercantum dalam persyaratan pencairan KPR/KPA dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 6).

The proceeds from the consumers avilment of the above credit facility will be placed as restricted time deposits under the name of the Group, the withdrawal of which will be made in accordance with the progress of the completion of construction as stated in KPR/KPA withdrawal requirement and related documents as specified in each agreement (Note 6).

- e. Pada tanggal 14 Pebruari 2012, Perusahaan menandatangani kontrak dengan kontraktor utama yaitu PT Pembangunan Perumahan Tbk untuk konstruksi proyek Apartemen Educity tahap I untuk pembangunan 2 tower. Pada tanggal 25 September 2012, Perusahaan membuat adendum pertama atas proyek tahap II untuk pembangunan 2 tower tambahan Apartemen Educity. Pada tanggal 29 Maret 2013, pihak kontraktor utama menyetujui adendum kedua atas pekerjaan kurang, sehingga nilai kontrak atas keseluruhan proyek ini adalah sebesar Rp 488.531.505 ribu. Jangka waktu pekerjaan ini adalah sampai dengan Desember 2014.
- f. Pada tanggal 21 Januari 2013, Perusahaan menandatangani kontrak dengan kontraktor utama yaitu PT Pembangunan Perumahan Tbk untuk konstruksi proyek Tunjungan Plaza 5 dan Tunjungan Plaza 4 (Hotel). Nilai kontrak atas keseluruhan proyek ini adalah Rp 171.940.000 ribu. Jangka waktu pekerjaan ini adalah sampai dengan April 2015.
- g. Pada tanggal 14 Juni 2013, Perusahaan menandatangani kontrak dengan kontraktor utama yaitu PT Pembangunan Perumahan Tbk untuk konstruksi Pembangunan Flyover Perlintasan Kereta Api di Tandes. Nilai kontrak atas keseluruhan proyek ini adalah Rp 74.258.338 ribu. Jangka waktu pekerjaan ini adalah sampai dengan tahun 2014.
- h. EPH menandatangani beberapa kontrak dengan berbagai macam pemasok dan kontraktor untuk konstruksi dan pengembangan proyek Kota Kasablanka. Beberapa kontrak yang signifikan memiliki total harga kontrak sekitar Rp 49.351.997 ribu dan US\$ 1.857.800 untuk tahun 2013 dengan berbagai jangka waktu kontrak.
- i. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Perusahaan Gas Negara untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).
- j. Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar No. 47 tanggal 26 Nopember 2013 dari notaris Justiana, SH, notaris di Surabaya, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan ASK untuk melakukan tukar menukar kepemilikan tanah dalam rangka konsolidasian tanah, agar masing-masing pihak dapat mengembangkan kawasannya. Tanah yang akan ditukarkan adalah seluas 230.172 m² yang berlokasi di kelurahan Keputih.
- e. On February 14, 2012, the Company entered into contract with main contractor which is PT Pembangunan Perumahan Tbk for the construction of the Educity Apartment phase I, consisting of two towers. On September 25, 2012, the Company made the first amendment for project phase II, the construction of two additional towers of Educity Apartment. On March 29, 2013, the main contractor agreed the second amendment for variation order, therefore the contract value for the overall project is Rp 488,531,505 thousand. The contract period has a term of until December 2014.
- f. On January 21, 2013, the Company entered into contract with main contractor which is PT Pembangunan Perumahan Tbk for the construction of Tunjungan Plaza V and Tunjungan Plaza IV (Hotel). The contract value for the overall project is Rp 171,940,000 thousand. The contract period has a term of until April 2015.
- g. On June 14, 2013, the Company entered into contract with main contractor which is PT Pembangunan Perumahan Tbk for the construction of Flyover Railway in Tandes. The contract value for the overall project is Rp 74,258,338 thousand. The contract period has a term of until 2014.
- h. EPH entered into contracts with various suppliers and contractors for the construction and development of the Kota Kasablanka project. The significant contracts have contract price of about Rp 49,851,997 thousand and US\$ 1,857,800 in 2013 with varying contract periods.
- 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 6).
- j. Based on Exchange Agreement No. 47 dated November 26, 2013 with notary Justiana, SH, in Surabaya, the Company entered into an agreement with ASK to exchange the land ownership in connection with land consolidation purpose, as such each party may develop their own respective area. The exchanged land is 230,172 square meters located in Keputih.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, tanah milik Perusahaan yang telah dipertukarkan kepemilikan tanahnya adalah seluas 194.892 m². Sedangkan tanah milik PT Artisan Surya Kreasi yang telah dipertukarkan adalah seluas 193.918 m². Atas pertukaran kepemilikan tanah ini telah dituangkan dalam Addendum Perjanjian Tukar Menukar No. 64 tanggal 30 Nopember 2013 dengan notaris Justiana, SH, notaris di Surabaya.

As of December 31, 2013, land owned by the Company whose ownership has been exchanged is 194,892 square meters while the land owned by PT Artisan Surya Kreasi whose ownership has been transferred is 193,918 square metres. This exchange of land ownership has been stated on Addendum of Exchange Agreement No. 64 dated November 30, 2013 with notary Justiana, SH, notary in Surabaya.

- k. Pada Desember 2013, perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan hotel Sheraton Jakarta Gandaria City. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, jasa operasi dihitung sebesar 6% dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP) apabila laba kotor (GOP) lebih kecil atau sama dengan 35%; atau 7% dari AGOP apabila GOP lebih besar dari 35% tetapi kurang dari 40%; atau 8% dari AGOP apabila GOP lebih besar dari 40% jumlah pendapatan. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.

- k. On December 2013, the company entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Sheraton Jakarta Gandaria City Hotel. As provided in the agreement, operating fee shall be computed at 6% of Adjusted Gross Operating Profit (AGOP), as defined in the agreement, if Gross Operating Profit (GOP) is less than or equals to 35%; or 7% of AGOP if GOP is greater than 35% but less than or equals to 40%; or 8% of AGOP if GOP is greater than 40% of Total Revenues (TR). This agreement is effective since December 16, 2013 for the period of 20 years.

39. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

39. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

As of December 31, 2013 and 2012, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currency as follows:

		31 Desember/December 31, 2013		31 Desember/December 31, 2012		
		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\$	18.005.561	219.469.778	6.310.103	61.018.694	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	US\$	36.681	447.100	36.607	353.994	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	US\$	246.618	3.006.027	164.234	1.588.142	Trade account receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	EUR	-	-	76.527	980.295	Other accounts receivable from third parties
Jumlah aset			<u>222.922.905</u>		<u>63.941.125</u>	Total assets
Liabilitas						Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	750.564	9.148.619	128.745	1.244.963	Trade accounts payable to third parties
	SGD	13.750	132.385	118	933	
	EUR	9.484	159.539	-	-	
	YEN	7.983	927	-	-	
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	439.321	5.354.884	158.855	1.536.123	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	US\$	1.347.238	16.421.487	-	-	Tenants' deposits
Utang obligasi wajib konversi	US\$	53.347.402	650.251.481	51.667.374	499.623.507	Mandatory convertible notes payable
Jumlah liabilitas			<u>681.469.322</u>		<u>502.405.526</u>	Total liabilities
Liabilitas - Bersih			<u>(458.546.417)</u>		<u>(438.464.401)</u>	Net Liabilities

Grup mencatat kerugian kurs mata uang asing sebesar Rp 101.724.497 ribu pada 2013 dan Rp 34.924.413 ribu pada 2012.

The Group incurred foreign exchange loss of Rp 101,724,497 thousand in 2013 and Rp 34,924,413 thousand in 2012.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, kurs konversi yang digunakan Grup serta kurs yang berlaku pada tanggal 18 Maret 2014 adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on December 31, 2013 and 2012 and the prevailing rates on March 18, 2014 are as follows:

Mata uang	18 Maret 2014/ March 18, 2014	31 Desember 2013/ December 31, 2013	31 Desember 2012/ December 31, 2012	Foreign currencies
	Rp	Rp	Rp	
1 US\$	11.282,00	12.189,00	9.670,00	US\$ 1
1 EUR	15.718,65	16.821,00	12.809,86	EUR 1
1 SGD	8.924,58	9.628,00	7.907,12	SGD 1
1 YEN	110,84	116,17	111,96	YEN 1

40. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NONKAS

40. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi	38.104.484	867.759.805	Reclassification from property and equipment to investment properties
Reklasifikasi dari properti investasi ke aset tetap	-	12.802.650	Reclassification from investment properties to property and equipment
Penambahan aset real estat melalui utang	22.836.119	7.923.869	Increase in real estate assets through incurrence of liabilities
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui utang	11.876.128	6.453.983	Increase in investment properties and property and equipment through incurrence of liabilities
Reklasifikasi dari aset real estat ke properti investasi	31.717.942	3.454.932	Reclassification from real estate assets to investment properties
Utang dividen	525.630	944.642	Dividend payable
Reklasifikasi dari aset tetap ke aset real estat	145.437.253	9.830.934	Reclassification from property and equipment to real estate assets

41. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

41. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp'000	Rp'000	
31 Desember 2013			December 31, 2013
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	2.126.205.589	-	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	147.055.281	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	149.289.157	-	Trade account receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	17.625.933	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Noncurrent Financial Assets
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	56.312.458	-	Other receivable from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	108.966.331	-	Other noncurrent financial asset
Jumlah Aset Keuangan	2.605.454.749	-	Total Financial Assets

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp'000	Rp'000	
31 Desember 2013			December 31, 2013
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	54.754.091	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	70.256.457	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	75.029.632	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	373.959.300	Current maturities of long-term bank loans
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Noncurrent Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	1.390.430.042	Long-term bank loans - net of current maturities
Uang jaminan penyewa	-	132.848.479	Tenants' deposits
Utang obligasi wajib konversi	-	650.251.481	Mandatory convertible notes payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	2.747.529.482	Total Financial Liabilities
	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp'000	Rp'000	
31 Desember 2012			December 31, 2012
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	1.315.146.118	-	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	97.720.159	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	127.672.383	-	Trade account receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	10.836.883	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Noncurrent Financial Assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	96.779.561	-	Other noncurrent financial asset
Jumlah Aset Keuangan	1.648.155.104	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang bank	-	1.000.000	Bank loan
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	33.928.967	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	35.508.774	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar - bagian lancar	-	62.262.720	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	262.170.196	Current maturities of long-term bank loans
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Noncurrent Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	1.662.797.204	Long-term bank loans - net of current maturities
Uang jaminan penyewa	-	114.650.107	Tenants' deposits
Utang obligasi wajib konversi	-	499.623.507	Mandatory convertible notes payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	3.296.310.208	2.671.941.475	Total Financial Liabilities

42. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Resiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup dan memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), pinjaman (Catatan 15, 21 dan 22) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 23), tambahan modal disetor (Catatan 24), saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari review ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal Desember 31, 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012	
	Rp '000	Rp '000	
Pinjaman	1.764.389.342	1.925.967.400	Debt
Kas dan setara kas	2.126.205.589	1.315.146.118	Cash and cash equivalent
Pinjaman - bersih	(361.816.247)	610.821.282	Net debt
Ekuitas	4.102.508.882	3.134.535.549	Equity
Rasio pinjaman - bersih terhadap modal	-8,82%	19,49%	Net debt to equity ratio

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup 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. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen risiko mata uang asing

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing seperti pinjaman dan bunga pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap US\$. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 31 Desember 2013 dan 2012 dinyatakan pada Catatan 39.

42. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), debts (Notes 15, 21 and 22) and equity shareholders of the holding, consisting of capital stock (Note 23), additional paid-in capital (Note 25), retained earnings and noncontrolling interests (Note 25).

The Board of Directors of the Group periodically review the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors consider the cost of capital and related risk.

The gearing ratio as of December 31, 2013 and 2012 are as follows:

	2013	2012	
	Rp '000	Rp '000	
Pinjaman	1.764.389.342	1.925.967.400	Debt
Kas dan setara kas	2.126.205.589	1.315.146.118	Cash and cash equivalent
Pinjaman - bersih	(361.816.247)	610.821.282	Net debt
Ekuitas	4.102.508.882	3.134.535.549	Equity
Rasio pinjaman - bersih terhadap modal	-8,82%	19,49%	Net debt to equity ratio

b. Financial risk management objectives and policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of its business, while managing exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit and liquidity risks. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

i. Foreign currency risk management

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions such as borrowings and accrued interest on such borrowings denominated in foreign currency.

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the US\$. The Group's monetary assets and liabilities open position at December 31, 2013 and 2012 is detailed in Note 39.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 9,00% (2012: 2,25%) dalam Rp terhadap mata uang asing yang relevan. 9,00% pada 2013 dan 2,25% pada 2012 adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing.

Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya untuk perubahan 9,00% dan 2,25% masing-masing pada tahun 2013 dan 2012 dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rp menguat 9,00% dan 2,25% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 9,00% dan 2,25% dari Rp terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Laba bersih tahun berjalan	30.932.116	7.415.613	Net income for the year

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo utang dalam mata uang US\$ pada akhir periode pelaporan.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga mengacu pada risiko nilai wajar dari arus kas masa depan dari instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan pada suku bunga pasar.

Grup terpapar pada risiko suku bunga pasar terkait dengan pokok utang bank yang memiliki tingkat bunga mengambang dan termasuk dalam table risiko likuiditas pada bagian iv.

Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap dan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

The following table details the Group's sensitivity to a 9.00% (2012: 2.25%) increase/decrease in the Rp against the relevant foreign currencies. 9.00% in 2013 and 2.25% in 2012 is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates.

The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 9.00% and 2.25% change in foreign currency rates in 2013 and 2012, respectively. The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rp strengthens 9.00% and 2.25% against the relevant currency. For a 9.00% and 2.25% weakening of the Rp against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

This is mainly attributable to the exposure to outstanding US\$ denominated accounts payable at the end of the reporting period.

ii. Interest rate risk management

Interest rate risk refers to the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rate.

The Group exposure to interest rate risk relates principally to the bank loans which carry variable interest rate and which are included in the liquidity risk table in section iv before.

To manage the interest rate risk, the Group have a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate and is monitoring the movement of interest rates and combining the fixed and floating rate loans properly to minimize the negative impact on the Company.

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 40 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 40 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, laba Grup setelah pajak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing akan turun/naik sebesar Rp 4.911.067 ribu dan Rp 14.577.288 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

iii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup. Saldo piutang dinyatakan pada catatan 7 dan 8.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank dan deposito tidak besar karena Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan Grup 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 Grup dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan.

Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analyses below have been determined based on the exposure to interest rates at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 40 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

If interest rates had been 40 basis points higher/lower and all other variables were held constant, the Group profit after tax for the year ended December 31, 2013 and 2012 would decrease/increase by Rp 4,911,067 thousand and Rp 14,577,288 thousand, respectively. This is mainly attributable to the Group's 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 Group. Accounts receivable balances are stated in note 7 and 8.

The Group'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 Group places its bank balances and time deposits with credit worthy financial institutions. The Group minimizes its 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 Group may end all provision of services for the leased unit in case of delinquent payments.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan bertransaksi dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan entitas anak pada tanggal neraca sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli.

The Group has policies to obtain sustainable growth in revenue by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has 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.

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 panjang. Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

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 Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

Liquidity and interest risk tables

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities with agreed repayment periods. The table has been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
2013							2013
Instrumen tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga	54.754.091	-	-	-	-	-	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	70.256.457	-	-	-	-	-	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	75.029.632	-	-	-	-	-	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-	-	-	132.848.479	-	-	Tenants' deposits
Utang obligasi wajib konversi	-	-	-	650.251.481	-	-	Mandatory convertible notes payable
Instrumen tingkat bunga variabel							Variable interest rate instruments
Utang bank	10,24%	46.494.454	84.024.844	418.492.194	1.626.110.480	-	Bank loans
Jumlah		246.534.634	84.024.844	418.492.194	2.409.210.440	-	Total

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
		Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
2012								2012
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		33.928.967	-	-	-	-	33.928.967	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		35.508.774	-	-	-	-	35.508.774	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		62.262.720	-	-	-	-	62.262.720	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	114.650.107	-	114.650.107	Tenants' deposits
Utang obligasi wajib konversi		-	-	-	499.623.507	-	499.623.507	Mandatory convertible notes payable
Instrumen tingkat bunga variabel								Variable interest rate instruments
Utang bank	8,24%	-	-	1.082.352	-	-	1.082.352	Bank loans
Utang bank jangka panjang	10,54%	34.921.288	93.279.099	340.145.287	2.071.457.788	-	2.539.803.462	Long-term bank loans
Jumlah		166.621.749	93.279.099	341.227.639	2.685.731.402	-	3.286.859.889	Total

Jumlah yang dicakup di atas untuk suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate financial liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

c. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Kecuali sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

c. Fair value of financial instruments

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Except as detailed in the following table, the management consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values.

	31 Desember/December 31, 2013		31 Desember/December 31, 2012		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Utang obligasi wajib konversi	650.251.481	501.979.435	499.623.507	372.261.772	Mandatory convertible notes payable

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

Grup tidak memiliki aset keuangan atau liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar setelah pengakuan awal.

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

The Group does not have financial assets or financial liabilities that are measured at fair value subsequent to initial recognition.

43. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada bulan Pebruari 2014, PSW telah menerima pembayaran atas pinjaman pokok masing-masing sebesar Rp 24.416.000 ribu dan Rp 31.084.000 ribu dari GMI dan SMI (Catatan 8).

43. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD

In February 2014, PSW has received payment for principal loans amounting to Rp 24,416,000 thousand and Rp 31,084,000 thousand from GMI and SMI, respectively (Note 8).

**44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN
PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 3 sampai dengan 75 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2014.

**44. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL
OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 3 to 75 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issue by the Board of Directors on March 18, 2014.



PT. Pakuwon Jati Tbk.

EastCoast Center 5th Floor

Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17
Pakuwon City, Surabaya 60112

Phone. (031) 5820 8788

Fax. (031) 5820 8798