

PT. PAKUWON JATI Tbk.
DAN ANAK PERUSAHAAN

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - TIDAK DIAUDIT
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2011 DAN 2010

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
DAFTAR ISI

| | <u>Halaman</u> |
|---|----------------|
| SURAT PERNYATAAN DIREKSI | 1 |
| LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010 serta untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal tersebut | |
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian | 2 |
| Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian | 4 |
| Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian | 5 |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian | 6 |
| Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian | 7 |



PT. PAKUWON JATI

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

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK MASA TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2011 DAN 2010
PT. PAKUWON JATI Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama | : | Ir. Richard Adisastra |
| Alamat kantor | : | Jl. Basuki Rakhmat 8-12, Surabaya |
| Alamat domisili sesuai KTP atau indentitas lain | : | Jl. Margorejo Indah IX/B-510, Surabaya |
| Nomor telepon | : | 031-5311088 |
| Jabatan | : | Presiden Direktur |
| 2. Nama | : | Drs. Minarto |
| Alamat kantor | : | Jl. Basuki Rakhmat 8-12, Surabaya |
| Alamat domisili sesuai KTP atau indentitas lain | : | Jl. Wonorejo Permai Selatan 6 / CC – 447, Surabaya |
| Nomor telepon | : | 031-5311088 |
| Jabatan | : | Direktur |

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Surabaya, 30 April 2011

Presiden Direktur

Direktur



Ir. Richard Adisastra

Drs. Minarto

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2011 DAN 2010

| | Catatan | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| ASET | | | |
| ASET LANCAR | | | |
| Kas dan setara kas | 2f,2i,3 | 382.070.745 | 202.037.882 |
| Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya | 2f,4 | 25.494.505 | 29.798.448 |
| Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | 2j,3 | 4.475.202 | 3.040.129 |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 8.254 ribu tahun 2011 dan Rp 121.509 ribu tahun 2010 | 2f,5 | 117.619.853 | 38.238.202 |
| Piutang lain-lain kepada pihak ketiga | 2f | 8.121.251 | 2.892.269 |
| Persediaan | 2k | 3.247.729 | 2.542.232 |
| Pajak dibayar dimuka | 2w,11 | 32.626.387 | 53.467.377 |
| Uang muka dan biaya dibayar dimuka | 2l | 28.634.310 | 3.782.812 |
| Jumlah Aset Lancar | | 602.289.981 | 335.799.351 |
| ASET TIDAK LANCAR | | | |
| Uang muka pembelian tanah | 2l | 9.754.331 | - |
| Piutang lain-lain kepada pihak berelasi | 2e,2f,28 | 46.557 | 79.514 |
| Penyertaan saham | 2y | 375.000 | - |
| Aset real estat | 2m,6 | | |
| Persediaan real estat | | 389.817.605 | 813.516.291 |
| Tanah belum dimatangkan | | 234.504.735 | 217.546.652 |
| Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan Rp 281.358.736 ribu tahun 2011 dan Rp 222.063.831 ribu tahun 2010 | 2n,2p,7 | 1.981.497.261 | 622.749.177 |
| Aset tetap- setelah dikurangi akumulasi penyusutan Rp 279.539.211 ribu tahun 2011 dan Rp 255.549.171 ribu tahun 2010 | 2o,2p,8 | 732.278.231 | 1.590.286.061 |
| Aset bangun kelola serah - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 56.041.334 ribu tahun 2011 dan Rp 54.473.976 ribu tahun 2010 | 2q,9 | 2.621.324 | 4.188.682 |
| Beban tanggungan - hak atas tanah | 2s | 1.522.808 | 1.183.094 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | | 3.352.417.851 | 3.249.549.472 |
| JUMLAH ASET | | 3.954.707.832 | 3.585.348.823 |

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2011 DAN 2010 (Lanjutan)

| | Catatan | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | |
| Utang usaha kepada pihak ketiga | 2g,10 | 33.398.235 | 59.780.074 |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga | 2g | 12.274.427 | 19.188.843 |
| Utang pajak | 2w,11,25 | 26.166.386 | 14.555.314 |
| Biaya yang masih harus dibayar - bagian lancar | 2g,12 | 43.378.729 | 40.127.907 |
| Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | 2j,3 | 4.475.202 | 3.040.129 |
| Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar | 2t,2v,13 | 212.532.176 | 124.501.138 |
| Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun | 2g | | |
| Utang bank | 15 | 83.173.100 | 27.784.575 |
| Utang obligasi | 16 | 186.734.919 | 66.512.618 |
| Jumlah Liabilitas Lancar | | <u>602.133.173</u> | <u>355.490.598</u> |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | |
| Biaya yang masih harus dibayar jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar | 2g,12 | 78.561.264 | 74.749.668 |
| Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar | 2t,2v,13 | 102.187.350 | 41.785.388 |
| Uang muka pelanggan | 2v,14 | 196.129.832 | 309.560.417 |
| Pajak tangguhan | 2w,25 | 18.703.515 | 16.884.697 |
| Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | | | |
| Utang bank | 15 | 432.780.325 | 431.326.425 |
| Utang lain-lain | | 3.160.569 | 3.160.569 |
| Utang obligasi | 16 | 302.114.102 | 469.502.770 |
| Uang jaminan penyewa | 2g | 67.309.859 | 59.504.977 |
| Imbalan pasca kerja | 2u,27 | 31.610.885 | 30.593.292 |
| Utang obligasi wajib konversi | 2g,17 | 425.756.898 | 431.855.277 |
| Jumlah Liabilitas Tidak Lancar | | <u>1.658.314.599</u> | <u>1.868.923.481</u> |
| EKUITAS | | | |
| Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham | | | |
| Modal dasar - 30.000.000.000 saham | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor - 10.033.250.500 saham | 19 | 1.003.325.050 | 1.003.325.050 |
| Saldo laba | | 540.378.450 | 254.298.469 |
| | | <u>1.543.703.500</u> | <u>1.257.623.519</u> |
| KEPENTINGAN NON PENGENDALI | 2b,2c,18 | 150.556.560 | 103.311.225 |
| Jumlah Ekuitas | | <u>1.694.260.060</u> | <u>1.360.934.744</u> |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | | <u><u>3.954.707.832</u></u> | <u><u>3.585.348.823</u></u> |

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR 31 MARET 2011 DAN 2010

| | Catatan | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|---|----------|----------------|----------------|
| PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA | 2v,20 | 349.644.247 | 277.082.920 |
| BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN | 2v,21 | 171.642.311 | 152.871.811 |
| LABA KOTOR | | 178.001.936 | 124.211.108 |
| BEBAN USAHA | 2v,22 | | |
| Umum dan administrasi | | 16.282.959 | 9.234.736 |
| Pemasaran | | 8.814.568 | 8.376.151 |
| Jumlah Beban Usaha | | 25.097.527 | 17.610.887 |
| LABA USAHA | | 152.904.409 | 106.600.222 |
| PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN | 2v | | |
| Keuntungan kurs mata uang asing - bersih | 2d | 30.856.622 | 14.635.399 |
| Penghasilan bunga | 23 | 3.258.387 | 16.857.610 |
| Keuntungan penjualan aset tetap | 2o | 54.200 | 114.333 |
| Pemulihan piutang ragu-ragu bersih | 2f,5 | - | 2.039.801 |
| Beban keuangan | 24 | (39.912.201) | (17.651.217) |
| Lain-lain - bersih | | (138.014) | 278.079 |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain Bersih | | (5.881.006) | 16.274.006 |
| LABA SEBELUM PAJAK | | 147.023.403 | 122.874.228 |
| BEBAN PAJAK | 2w,25 | (21.352.108) | (12.798.654) |
| LABA PERIODE BERJALAN | | 125.671.296 | 110.075.574 |
| LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA: | | | |
| Pemilik entitas induk | | 114.645.965 | 102.126.392 |
| Kepentingan non pengendali | 2b,2c,18 | 11.025.331 | 7.949.182 |
| | | 125.671.296 | 110.075.574 |
| LABA BERSIH PER SAHAM | 2x,26 | | |
| (Dalam Rupiah Penuh) | | | |
| Dasar | | 11,43 | 10,18 |
| Dilusian | | 8,75 | 8,23 |

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
 UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR 31 MARET 2011 DAN 2010

| | Modal disetor | Saldo laba | Jumlah | Kepentingan Non Pengendali | Jumlah ekuitas |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 |
| Saldo per 1 Januari 2010 | 1.003.325.050 | 147.222.174 | 1.150.547.224 | 95.362.043 | 1.245.909.267 |
| Efek dari penerapan PPSAK No. 3, pencabutan PSAK No. 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang Piutang Bermasalah | - | 4.949.903 | 4.949.903 | | 4.949.903 |
| Laba bersih periode berjalan | - | 102.126.392 | 102.126.392 | 7.949.182 | 110.075.574 |
| Saldo per 31 Maret 2010 | <u>1.003.325.050</u> | <u>254.298.469</u> | <u>1.257.623.519</u> | <u>103.311.225</u> | <u>1.360.934.744</u> |
| Saldo per 1 Januari 2011 | 1.003.325.050 | 425.732.487 | 1.429.057.537 | 139.531.229 | 1.568.588.765 |
| Laba bersih periode berjalan | - | 114.645.965 | 114.645.965 | 11.025.331 | 125.671.295 |
| Saldo per 31 Maret 2011 | <u>1.003.325.050</u> | <u>540.378.450</u> | <u>1.543.703.500</u> | <u>150.556.560</u> | <u>1.694.260.060</u> |

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR 31 MARET 2011 DAN 2010

| | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | |
| Penerimaan kas dari pelanggan | 360.747.659 | 322.399.625 |
| Pembayaran kepada kontraktor proyek anak perusahaan | (10.885.953) | (43.474.212) |
| Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan lain-lain | (235.934.007) | (101.798.490) |
| Kas yang dihasilkan dari operasi | 113.927.699 | 177.126.923 |
| Penerimaan dari restitusi pajak | - | - |
| Penghasilan bunga | 3.246.035 | 2.099.068 |
| Pembayaran bunga dan beban keuangan | (15.990.151) | (17.174.482) |
| Pembayaran pajak penghasilan | (16.990.313) | (2.175.903) |
| Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi | <u>84.193.269</u> | <u>159.875.606</u> |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | |
| Pencairan deposito berjangka | 16.723.379 | (29.798.448) |
| Kenaikan dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | 628.161 | 799.296 |
| Penyertaan saham | (375.000) | 167.080 |
| Piutang kepada pihak berelasi | - | 680.775 |
| Pembayaran uang muka | (14.892.000) | - |
| Perolehan properti investasi dan aset tetap | (16.555.883) | (193.047.550) |
| Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Investasi | <u>(14.471.343)</u> | <u>(222.046.701)</u> |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | |
| Pembayaran utang obligasi | (1.620.099) | (1.713.795) |
| Pembayaran utang bank | (17.973.525) | - |
| Kas Bersih Diperoleh Untuk Aktivitas Pendanaan | <u>(19.593.624)</u> | <u>(1.713.795)</u> |
| KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS | 50.128.302 | (63.884.890) |
| KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN | 316.803.380 | 268.515.724 |
| Pengaruh perubahan kurs mata uang asing | 19.614.264 | 447.178 |
| KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN | <u><u>386.545.947</u></u> | <u><u>205.078.011</u></u> |

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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

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

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pengusahaan (1) pusat perbelanjaan yang dikenal dengan nama Tunjungan Plaza, (2) pusat perkantoran dengan nama Menara Mandiri, (3) hotel bintang lima dengan nama Sheraton Surabaya Hotel dan Towers (Hotel), serta (4) real estat Pakuwon City (d/h Perumahan Laguna Indah) dan kawasan industri (belum beroperasi dan akan diubah menjadi kawasan rumah tinggal), semuanya berlokasi di Surabaya. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Perusahaan memiliki rata-rata 1.242 karyawan tahun 2011 dan 1.298 karyawan tahun 2010.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010 adalah sebagai berikut:

| | 31 Maret 2011 | 31 Maret 2010 |
|----------------------|---|--|
| Presiden Komisaris | Alexander Tedja | Alexander Tedja |
| Komisaris Independen | Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa Drs. Agus Soesanto | Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa Drs. Agus Soesanto |
| Presiden Direktur | Ir. Richard Adisastra | Ir. Richard Adisastra |
| Direktur | Alexander Stefanus Ridwan Suhendra Omar Ishananto, S.H. Drs. Minarto Wong Boon Siew Ivy Irene Tedja | Alexander Stefanus Ridwan Suhendra Omar Ishananto, S.H. Drs. Minarto |

Berdasarkan Surat Pengangkatan Komite Audit, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010 adalah sebagai berikut:

| | 31 Maret 2011 | 31 Maret 2010 |
|---------|---|--|
| Ketua | Drs. Agus Soesanto | Drs. Agus Soesanto |
| Anggota | Drs. Antonius Susanto Lisawati S.E., Ak. | Theresia Tuti Harjati, SE, Ak Edwin Derma Radar Hukum |

Jumlah kompensasi Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 1.265.523 ribu tahun 2011 dan Rp 1.120.795 ribu tahun 2010.

b. Anak Perusahaan

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

| Anak Perusahaan | Domisili | Jenis Usaha dan Status Operasi | Persentase Pemilikan | Jumlah Aset 31 Maret 2011 (sebelum eliminasi) Rp'000 |
|--------------------------------------|----------|--------------------------------|----------------------|--|
| PT Artisan Wahyu (AW) | Jakarta | Pengembang properti | | |
| | | Gandaria City | 83,33% | 1.730.812.624 |
| PT. Pakuwon Sentra Wisata (PSW) | Surabaya | Tidak aktif | 99,99% | 3.603.782 |
| PT. Regency Laguna Jasamedika (RLJM) | Surabaya | Tidak aktif | 99,99% | 15.451.580 |
| Pakuwon Jati Finance, B.V. (PJBV) | Belanda | Jasa keuangan | 100,00% | 519.124.988 |

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Perusahaan dan Anak Perusahaan

Saham

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

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

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

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

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

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

Pada tanggal 31 Maret 2011, seluruh saham Perusahaan sejumlah 10.033.250.500 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

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

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

Pada tahun 2010, PJBV melakukan pertukaran obligasi dengan menerbitkan obligasi baru *Step-Up Cash Coupon* dan *Paid in Kind (PIK) Interest Senior Secured Notes* dalam mata uang Dollar Amerika Serikat yang jatuh tempo tahun 2015 dengan nilai maksimum sebesar US\$ 46.200.000 dan pembayaran tunai (*Notes 2015*) (Catatan 16).

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang diterima umum

di Indonesia.

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan 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.

b. Prinsip Konsolidasian

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

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

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

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

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

c. Penggabungan usaha

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

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

Kepemilikan pemegang saham non pengendali dicatat sebagai bagian dari kepentingan non pengendali atas biaya historis dari aset bersih.

d. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Perusahaan dan anak perusahaan, kecuali PJBV, diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aset dan 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 laporan laba rugi konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

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

e. Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak yang berelasi adalah orang atau perusahaan yang terkait dengan Perusahaan, sebagai berikut:

- 1) Orang atau anggota keluarga tersebut mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan;
 - iii. Personil manajemen kunci Perusahaan pelapor atau perusahaan induk Perusahaan;
- 2) suatu perusahaan berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Perusahaan lain atau Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya perusahaan induk, perusahaan anak, dan perusahaan anak berikutnya terkait dengan perusahaan lain);
 - ii. Satu perusahaan adalah perusahaan asosiasi atau ventura bersama dari perusahaan lain (atau perusahaan asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana perusahaan lain tersebut adalah anggotanya;
 - iii. Kedua perusahaan tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu perusahaan adalah ventura bersama dari perusahaan ketiga dan perusahaan lain adalah perusahaan asosiasi dari perusahaan ketiga;
 - v. Perusahaan tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu Perusahaan atau perusahaan lain terkait dengan Perusahaan. Jika Perusahaan adalah perusahaan yang menyelenggarakan program tersebut, maka perusahaan sponsor juga berelasi dengan Perusahaan;
 - vi. Perusahaan yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1);
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan atau personil manajemen kunci Perusahaan atau perusahaan induk dari Perusahaan.

f. Aset Keuangan

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

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

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Piutang pelanggan dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota 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.

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 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

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

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 Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan *default* atas piutang.

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

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

g. Kewajiban Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dan anak perusahaan 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 Perusahaan dan anak perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh Liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Kewajiban keuangan

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

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

Penghentian pengakuan kewajiban keuangan

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

h. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan manajemen membuat 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.

i. Kas dan Setara Kas

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

j. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

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

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

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

k. Persediaan

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

l. Biaya Dibayar Dimuka

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

m. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

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

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

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

Tanah Belum Dimatangkan

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

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

n. Properti Investasi

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

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

o. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

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

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

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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.

p. Penurunan Nilai Aset

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

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

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

q. Aset Bangun Kelola Serah

Aset bangun kelola serah (*Build, Operate and Transfer – BOT*) berupa bangunan beserta peralatan/investasi yang melekat serta peralatan yang berada pada bangunan tersebut dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan

umur ekonomis dari aset bangun kelola serah yang bersangkutan, sesuai jangka waktu perjanjian aset bangun kelola serah selama 20 tahun.

r. Sewa

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

Sebagai Lessor

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

Sebagai Lessee

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

s. Beban Tanggahan – Hak Atas Tanah

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

t. Pendapatan Diterima Dimuka

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

u. Imbalan Pasca Kerja

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

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

Jumlah yang diakui sebagai Liabilitas imbalan pasti di neraca merupakan nilai kini Liabilitas imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, dan biaya jasa lalu yang belum diakui. Disamping Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, Hotel juga menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya. Iuran yang ditanggung Hotel diakui sebagai beban pada periode berjalan.

v. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

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

Penjualan Real Estat

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

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih;

- Tagihan bebas dari subordinasi; dan
- Telah terjadi pengalihan hak, risiko dan manfaat kepada pembeli atau Berita Acara Serah Terima (BAST).

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

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

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi; dan
- Selesaiannya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai 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 terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- Seluruh penjualan dan beban diestimasi dengan andal.

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

Pendapatan bunga

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

Beban

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

w. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi 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.

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

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

x. Laba per Saham

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

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

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

y. Penyertaan Saham

Penyertaan dalam bentuk saham dengan kepemilikan 20% sampai dengan 50%, baik langsung maupun tidak langsung dinyatakan sebesar biaya perolehan, ditambah atau dikurangi dengan bagian laba atau rugi Perusahaan asosiasi sejak perolehan sebesar persentase kepemilikan dan dikurangi dengan dividen yang diterima (metode ekuitas). Bila terjadi penurunan nilai yang bersifat permanen, maka nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan nilai tersebut yang ditentukan untuk setiap penyertaan secara individu dan kerugiannya dibebankan pada laporan laba rugi pada tahun berjalan.

z. Informasi Segmen

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

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

3. KAS DAN SETARA KAS

| | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kas | 1.270.062 | 341.567 |
| Bank | | |
| Rupiah | | |
| Bank CIMB Niaga | 40.350.024 | 17.725.182 |
| Bank Mandiri | 30.064.949 | 19.184.218 |
| Bank Danamon Indonesia | 18.389.336 | 13.265.396 |
| Bank Internasional Indonesia | 4.641.841 | 2.826.826 |
| Bank Central Asia | 3.908.373 | 8.638.720 |
| Bank ICBC | 2.418.194 | - |
| Bank Permata | 2.232.274 | - |
| Bank Mega | 1.933.925 | 1.481.341 |
| Bank OCBC NISP | 1.226.596 | - |
| Bank Rakyat Indonesia | 1.021.002 | 525.350 |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000 ribu) | 118.035 | 967.038 |
| Dollar Amerika Serikat | | |
| Bank Danamon Indonesia | 773.704 | 15.262.821 |
| Bank Mandiri | 765.304 | 1.370.139 |
| Bank CIMB Niaga | 645.348 | 66.809 |
| Bank ICBC | 189.704 | - |
| Bank Standard Chartered | 49.421 | - |
| Bank Panin | 17.082 | 18.441 |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000 ribu) | 14.853 | 59.460 |
| Bank of New York | - | 838.381 |
| Euro | | |
| ING Asia Private Bank Limited | 269.137 | 148.853 |
| Deposito berjangka | | |
| Rupiah | | |
| Bank Danamon Indonesia | 70.823.016 | 25.710.760 |
| Bank Mega | 50.398.984 | 17.441.292 |
| Bank Bukopin | 43.498.649 | |
| Bank UOB Buana | 20.400.228 | |
| Bank Internasional Indonesia | 19.531.101 | 9.926.224 |
| Bank Sinar Mas | 14.378.931 | |
| Bank Mandiri | 13.300.000 | 3.292.800 |
| Bank CIMB Niaga | 500.000 | 11.400.000 |
| Bank Permata | - | 17.050.000 |
| Dollar Amerika Serikat | | |
| Bank DBS | 35.881.080 | |
| Bank Mega | 5.595.294 | 5.820.002 |
| Bank Danamon Indonesia | 1.765.400 | |
| Bank Mandiri | 174.100 | 188.900 |
| Bank Internasional Indonesia | - | 29.704.491 |
| Bank CIMB Niaga | - | 1.823.000 |
| Jumlah kas dan setara kas | <u>386.545.946</u> | <u>205.078.011</u> |
| Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | <u>(4.475.202)</u> | <u>(3.040.129)</u> |
| Bersih | <u>382.070.745</u> | <u>202.037.882</u> |
| Tingkat bunga deposito berjangka per tahun | | |
| Rupiah | 4,75% -8,00% | 7,00% |
| Dollar Amerika Serikat | 0,25% -3,00% | 1,85%-2,00% |

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

4. DEPOSITO BERJANGKA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Rupiah | | |
| Bank Mandiri | 8.787.552 | 4.987.039 |
| Bank Internasional Indonesia | 8.018.776 | 3.799.947 |
| Bank Permata | 4.749.288 | 2.478.417 |
| Bank Rakyat Indonesia | 3.205.973 | - |
| Bank Negara Indonesia | 488.700 | 1.860.265 |
| Bank Kesawan | - | 2.000.000 |
| Jumlah | <u>25.250.288</u> | <u>15.125.668</u> |
| Dolar Amerika Serikat | | |
| Bank Mandiri | 202.430 | - |
| Bank Danamon Indonesia | 41.787 | 14.672.779 |
| Jumlah | <u>244.217</u> | <u>14.672.779</u> |
| Jumlah | <u>25.494.505</u> | <u>29.798.448</u> |
| Tingkat bunga per tahun | | |
| Rupiah | 5,00%-6,75% | 5,25%-5,75% |
| Dolar Amerika Serikat | 0,25%-0,50% | 1,00% |

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

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

5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

| | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| a. Berdasarkan jenis usaha: | | |
| Penjualan tanah dan bangunan | 35.744.347 | 18.679.313 |
| Sewa ruangan dan lain-lain | 76.364.437 | 13.780.264 |
| Hotel | 5.519.323 | 5.900.134 |
| Jumlah | 117.628.107 | 38.359.711 |
| Penyisihan piutang ragu-ragu | (8.254) | (121.509) |
| Bersih | <u>117.619.853</u> | <u>38.238.202</u> |
| b. Berdasarkan umur: | | |
| Belum jatuh tempo | 74.824.390 | 25.694.173 |
| Sudah jatuh tempo | | |
| 1 - 30 hari | 26.975.989 | 7.814.175 |
| 31 - 60 hari | 12.458.999 | 1.087.705 |
| 61 - 90 hari | 1.986.706 | 664.473 |
| Lebih dari 90 hari | 1.382.022 | 3.099.185 |
| Jumlah | 117.628.107 | 38.359.711 |
| Penyisihan piutang ragu-ragu | (8.254) | (121.509) |
| Bersih | <u>117.619.853</u> | <u>38.238.202</u> |
| Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu: | | |
| Saldo awal | 41.982 | 2.177.313 |
| Pemulihan penyisihan | (33.728) | (2.055.804) |
| Saldo akhir | <u>8.254</u> | <u>121.509</u> |

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

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

Piutang usaha dari operasional hotel digunakan sebagai jaminan Utang Obligasi Seri C pada tahun 2011 dan 2010 (Catatan 16).

Pada tahun 2011 dan 2010, seluruh piutang usaha atas penjualan unit-unit perumahan di Pakuwon City Surabaya telah digunakan sebagai jaminan Utang Bank ICBC Indonesia (Catatan 15).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

6. ASET REAL ESTAT

Persediaan Real Estat

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Tanah matang | | |
| Laguna Indah | 16.810.279 | 16.168.541 |
| Virginia Regency | 14.483.385 | 14.767.091 |
| Laguna Regency | 2.091.923 | 2.091.923 |
| Royal Villa | 1.546.166 | 1.699.381 |
| Riviera Villa | 1.122.017 | 1.122.017 |
| Westwood Villa | 1.010.374 | 1.010.374 |
| Taman Mutiara | 957.131 | 957.131 |
| Tanah dan bangunan siap dijual | | |
| Pakuwon Town Square | 17.047.575 | 24.935.948 |
| Rumah contoh | 2.424.755 | 2.424.754 |
| Taman Permata | 132.073 | 131.773 |
| Jumlah | <u>57.625.677</u> | <u>65.308.933</u> |
| Unit kondominium: | | |
| Kondominium Regensi | <u>4.426.673</u> | <u>4.939.780</u> |
| Tanah dan bangunan yang sedang: | | |
| dikembangkan : | | |
| Superblock Gandaria City | 132.244.506 | 579.334.574 |
| Palm Beach | 160.658.951 | 131.281.825 |
| Pakuwon Town Square | 34.861.798 | 32.651.178 |
| Jumlah | <u>327.765.255</u> | <u>743.267.577</u> |
| Jumlah | <u><u>389.817.605</u></u> | <u><u>813.516.291</u></u> |

Tanah Belum Dimatangkan

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Lokasi: | | |
| Surabaya Timur | 133.883.075 | 118.078.314 |
| Surabaya Utara | - | 76.435.926 |
| Surabaya Barat | 95.650.124 | 18.060.877 |
| Embong Malang, Surabaya Pusat | 4.971.535 | 4.971.535 |
| Jumlah | <u><u>234.504.735</u></u> | <u><u>217.546.652</u></u> |

Jumlah luas tanah belum dimatangkan masing-masing 2.673.676 m² dan 2.629.766 m² pada tahun 2011 dan 2010.

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

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan (Superblock Gandaria City) sebesar Rp 14.922.113 ribu untuk tahun 2011 dan Rp 140.348.968 ribu untuk tahun 2010.

Tanah dan bangunan (Superblock Gandaria city) bersamaan dengan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan dengan *contruction-all-risk* pada PT Chartis Insurance Indonesia dan PT Asuransi AXA Indonesia dengan nilai pertanggungan Rp 15.000.000 ribu dan US\$ 12.000.000 pada tanggal 31 Maret 2011 dan PT MAA General Assurance

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

dengan nilai pertanggungan US\$ 144.300.000 pada tanggal 31 Maret 2010.

7. PROPERTI INVESTASI

| | 1 Januari 2011 | Penambahan | Pengurangan | Reklasifikasi | 31 Maret 2011 |
|------------------------|----------------|------------|-------------|---------------|---------------|
| | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 |
| Biaya perolehan: | | | | | |
| Tanah | 555.415.626 | - | - | - | 555.415.626 |
| Bangunan dan prasarana | 1.543.605.898 | 5.645.972 | - | - | 1.549.251.870 |
| Mesin dan peralatan | 157.258.776 | 929.725 | - | - | 158.188.501 |
| Jumlah | 2.256.280.300 | 6.575.697 | - | - | 2.262.855.997 |
| Akumulasi penyusutan: | | | | | |
| Bangunan dan prasarana | 178.583.129 | 19.100.958 | - | - | 197.684.087 |
| Mesin dan peralatan | 81.457.048 | 2.217.601 | - | - | 83.674.649 |
| Jumlah | 260.040.177 | 21.318.559 | - | - | 281.358.736 |
| Jumlah Tercatat | 1.996.240.123 | | | | 1.981.497.261 |
| | | | | | |
| | 1 Januari 2010 | Penambahan | Pengurangan | Reklasifikasi | 31 Maret 2010 |
| | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 |
| Biaya perolehan: | | | | | |
| Tanah | 242.777.899 | - | - | - | 242.777.899 |
| Bangunan dan prasarana | 456.717.726 | 1.651.146 | - | - | 458.368.872 |
| Mesin dan peralatan | 143.230.833 | 435.404 | - | - | 143.666.237 |
| Jumlah | 842.726.458 | 2.086.550 | - | - | 844.813.008 |
| Akumulasi penyusutan: | | | | | |
| Bangunan dan prasarana | 142.477.229 | 4.279.978 | - | - | 146.757.207 |
| Mesin dan peralatan | 73.322.091 | 1.984.533 | - | - | 75.306.624 |
| Jumlah | 215.799.320 | 6.264.511 | - | - | 222.063.831 |
| Jumlah Tercatat | 626.927.138 | | | | 622.749.177 |

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

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 30 September 2010 sebesar Rp 6.920.025.519 ribu. Penilaian dilakukan oleh penilai independen berdasarkan nilai pasar. Berdasarkan pendapat manajemen tidak ada perubahan nilai wajar per 31 Maret 2011.

Beban penyusutan sebesar Rp 21.318.559 ribu tahun 2011 dan Rp 6.264.511 ribu tahun 2010 dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 21).

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada properti investasi tanah dan bangunan dan prasarana adalah sebesar Rp 168.718.046 ribu untuk tahun 2011.

Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, properti investasi telah diasuransikan secara bersamaan dengan aset tetap (Catatan 8).

Pada tahun 2011 dan 2010, tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) digunakan sebagai jaminan *Senior Secured Notes*. Tanah berikut bangunan Tunjungan Plaza IV (Plaza West) di atasnya digunakan sebagai jaminan Utang Obligasi I (Catatan 16).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Pada tahun 2010, tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) bersama dengan Blok M Plaza dengan SHGB No. 883 digunakan sebagai jaminan Utang bank CIMB Niaga dengan hak tanggungan kedua (Catatan 15).

Pada tahun 2011 dan 2010, tanah dengan Sertifikat HGB No. 828 dan 1190 digunakan sebagai jaminan Utang Bank Mega (Catatan 15).

8. ASET TETAP

| | 1 Januari 2011 | Penambahan | Pengurangan | Reklasifikasi | 31 Maret 2011 |
|-------------------------|----------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 |
| Biaya perolehan: | | | | | |
| Tanah | 197.947.540 | - | - | - | 197.947.540 |
| Bangunan dan prasarana | 465.303.777 | 20.873 | - | - | 465.324.650 |
| Mesin dan peralatan | 28.867.802 | - | - | (31.976) | 28.835.826 |
| Kendaraan bermotor | 15.771.061 | - | - | (320.070) | 15.450.991 |
| Inventaris kantor | 44.019.955 | 1.767.552 | - | (136.414) | 45.651.093 |
| Desain interior | 34.956.660 | - | - | - | 34.956.660 |
| Aset dalam penyelesaian | | | | | - |
| Bangunan dan prasarana | 222.602.014 | 1.048.668 | - | - | 223.650.682 |
| Jumlah | <u>1.009.468.809</u> | <u>2.837.093</u> | <u>-</u> | <u>(488.460)</u> | <u>1.011.817.442</u> |
| Akumulasi penyusutan: | | | | | |
| Bangunan dan prasarana | 190.653.097 | 3.963.567 | - | - | 194.616.664 |
| Mesin dan peralatan | 21.869.790 | 336.218 | - | - | 22.206.008 |
| Kendaraan bermotor | 11.817.947 | 78.970 | - | - | 11.896.917 |
| Inventaris kantor | 32.271.480 | 1.239.806 | - | - | 33.511.286 |
| Desain interior | 16.683.413 | 624.923 | - | - | 17.308.336 |
| Jumlah | <u>273.295.727</u> | <u>6.243.484</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>279.539.211</u> |
| Jumlah Tercatat | <u>736.173.082</u> | | | | <u>732.278.231</u> |
| | 1 Januari 2010 | Penambahan | Pengurangan | Reklasifikasi | 31 Maret 2010 |
| | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 | Rp'000 |
| Biaya perolehan: | | | | | |
| Tanah | 485.758.774 | 4.784.398 | - | - | 490.543.172 |
| Bangunan dan prasarana | 464.917.798 | 167.853 | - | - | 465.085.651 |
| Mesin dan peralatan | 28.867.802 | - | - | (2.240) | 28.865.562 |
| Kendaraan bermotor | 14.288.554 | 540.191 | 340.000 | - | 14.488.745 |
| Inventaris kantor | 33.935.392 | 590.337 | - | - | 34.525.729 |
| Desain interior | 34.957.702 | - | - | (23.000) | 34.934.702 |
| Aset dalam penyelesaian | | | | | - |
| Bangunan dan prasarana | 746.621.885 | 30.769.786 | - | - | 777.391.671 |
| Jumlah | <u>1.809.347.907</u> | <u>36.852.565</u> | <u>340.000</u> | <u>(25.240)</u> | <u>1.845.835.232</u> |
| Akumulasi penyusutan: | | | | | |
| Bangunan dan prasarana | 174.763.646 | 3.960.631 | - | - | 178.724.277 |
| Mesin dan peralatan | 20.322.804 | 398.844 | - | (2.053) | 20.719.595 |
| Kendaraan bermotor | 11.368.301 | 358.856 | 317.333 | - | 11.409.824 |
| Inventaris kantor | 29.410.633 | 525.842 | - | - | 29.936.475 |
| Desain interior | 14.122.985 | 657.098 | - | (21.083) | 14.759.000 |
| Jumlah | <u>249.988.369</u> | <u>5.901.272</u> | <u>317.333</u> | <u>(23.137)</u> | <u>255.549.171</u> |
| Jumlah Tercatat | <u>1.559.359.538</u> | | | | <u>1.590.286.061</u> |

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Beban penyusutan sebesar Rp 6.243.484 ribu tahun 2011 dan Rp 5.901.272 ribu tahun 2010 dicatat pada beban langsung-beban gedung, pada beban operasional hotel dan beban umum dan administrasi – beban depresiasi (Catatan 21 dan 22).

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

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

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset dalam penyelesaian adalah sebesar Rp 22.330.569 ribu untuk tahun 2011 dan Rp 167.473.448 ribu untuk tahun 2010.

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

Tanah berikut bangunan Sheraton Surabaya Hotel & Towers di atasnya digunakan sebagai jaminan Obligasi Seri C tahun 2011 and 2010 (Catatan 16).

Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, properti investasi, aset tetap dan aset bangun kelola serah, kecuali tanah, diasuransikan sebagai berikut:

- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Food Festival, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) diasuransikan untuk *property-all-risk* kepada PT Rama Satria Wibawa dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 91.400.000 dan Rp 139.000.000 ribu pada tanggal 31 Maret 2011 dan PT Chartis Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 91.400.000 dan Rp 29.000.000 ribu dan PT Zurich Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 110.000.000 ribu pada tanggal 31 Maret 2010. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk *property-all-risk* kepada PT Rama Satria Wibawa sebesar US\$ 35.000.000 pada tanggal 31 Maret 2011 dan PT Chartis Insurance Indonesia sebesar US\$ 35.000.000 pada tanggal 31 Maret 2010. Aset tetap, aset bangunan kelola serah dan properti investasi tersebut juga diasuransikan untuk risiko yang timbul dari terorisme dan sabotase kepada PT Asuransi Himalaya Pelindung sebesar US\$ 126.400.000 pada tanggal 31 Maret 2011 dan 31 Maret 2010.
- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central) dan Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) diasuransikan dari *Public Liability* pada PT Asuransi Axa Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 2.250.000 dan untuk tahun 2011 dan kepada PT Asuransi Allianz Utama Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 250.000 dan PT Zurich Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 2.000.000 untuk tahun 2010. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan dari *Public Liability* pada PT Asuransi QBE Pool Indonesia tahun 2011 dan 2010 masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 10.000.000.
- Aset dalam penyelesaian Eastcoast Center (d/h Pakuwon Center) diasuransika untuk *construction-all-risk* kepada PT Asuransi Rama Satria Wibawa sebesar Rp 110.000.000 ribu pada tanggal 31 Maret 2010.
- Aset dan bangunan dalam penyelesaian milik PT Artisan Wahyu diasuransikan untuk *construction-all-risk* kepada PT Chartis Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 15.000.000 ribu dan kepada PT Asuransi AXA Indonesia dengan nilai pertanggungan US\$ 12.000.000, keduanya mencakup pertanggungan untuk aset real estat (Catatan 6), dan kepada PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia dan PT MAA General Assurance untuk *property-all-risk* masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 267.000.000 dan Rp 13.000.000 ribu untuk tahun 2011 dan 2010.
- Sebagian kendaraan diasuransikan pada PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia dan PT Asuransi Mitsui Sumitomo untuk tahun 2011 dan 2010 masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 7.713.900 ribu dan Rp 5.402.500 ribu.

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

9. ASET BANGUN KELOLA SERAH

| | 1 Januari 2011 Rp'000 | Penambahan Rp'000 | Pengurangan Rp'000 | 31 Maret 2011 Rp'000 |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Biaya perolehan: | | | | |
| Bangunan | 46.927.905 | - | - | 46.927.905 |
| Mesin dan peralatan | 11.734.753 | - | - | 11.734.753 |
| Jumlah | 58.662.658 | - | - | 58.662.658 |
| Akumulasi penyusutan: | | | | |
| Bangunan | 44.358.534 | 245.154 | - | 44.603.688 |
| Mesin dan peralatan | 11.290.959 | 146.686 | - | 11.437.645 |
| Jumlah | 55.649.493 | 391.841 | - | 56.041.334 |
| Jumlah Tercatat | 3.013.165 | | | 2.621.324 |

| | 1 Januari 2010 Rp'000 | Penambahan Rp'000 | Pengurangan Rp'000 | 31 Maret 2010 Rp'000 |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Biaya perolehan: | | | | |
| Bangunan | 46.927.905 | - | - | 46.927.905 |
| Mesin dan peralatan | 11.734.753 | - | - | 11.734.753 |
| Jumlah | 58.662.658 | - | - | 58.662.658 |
| Akumulasi penyusutan: | | | | |
| Bangunan | 42.986.188 | 636.880 | - | 43.623.068 |
| Mesin dan peralatan | 10.704.221 | 146.686 | - | 10.850.908 |
| Jumlah | 53.690.409 | 783.566 | - | 54.473.976 |
| Jumlah Tercatat | 4.972.249 | | | 4.188.682 |

Beban amortisasi sebesar Rp 391.841 ribu untuk tahun 2011 dan 783.566 ribu untuk tahun 2010 dicatat pada beban langsung akun beban gedung (Catatan 21).

Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, aset tetap bangun kelola serah telah diasuransikan secara bersamaan dengan aset tetap (Catatan 8).

10. UTANG USAHA

| | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Pihak ketiga | 33.398.235 | 59.780.074 |
| Jumlah Utang Usaha | 33.398.235 | 59.780.074 |

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

11. UTANG PAJAK DAN PAJAK DIBAYAR DIMUKA

Utang Pajak

| | 2011 | 2010 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Perusahaan: | | |
| Pajak pertambahan nilai | 2.775.148 | 713.312 |
| Pajak penghasilan final | 1.618.144 | 2.023.481 |
| Pajak penghasilan lainnya: | | |
| - Pasal 21/26 | 3.915.350 | 3.103 |
| - Pasal 23 | 18.566 | 168.276 |
| Pajak undian | 40.827 | - |
| Anak perusahaan: | | |
| Pajak penghasilan final | 12.133.971 | 9.695.392 |
| Pajak penghasilan lainnya: | | |
| - Pasal 21 | - | 42.296 |
| - Pasal 23 | - | 1.475.431 |
| Pajak pertambahan nilai | 5.664.380 | - |
| Lain-lain | - | 434.023 |
| Jumlah | <u>26.166.386</u> | <u>14.555.314</u> |

Pajak Dibayar Dimuka

| | 2011 | 2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Perusahaan | | |
| Pajak penghasilan final atas pendapatan sewa diterima dimuka | 22.909.998 | 18.108.929 |
| Pajak penghasilan pasal 22 | - | 19.970 |
| Pajak penghasilan pasal 23 | 1.933 | 46.474 |
| Anak perusahaan | | |
| Pajak penghasilan final atas pendapatan sewa diterima dimuka | 9.714.456 | 10.347.957 |
| Pajak penghasilan pasal 23 | - | 25.203 |
| Pajak pertambahan nilai | - | 24.918.847 |
| Jumlah | <u>32.626.387</u> | <u>53.467.377</u> |

12. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

| | 2011 | 2010 |
|--|---------------------|---------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Bunga dan denda hutang obligasi (Catatan 16) | 106.666.432 | 104.836.885 |
| Listrik, air dan gas | 2.439.852 | 1.785.369 |
| Lain-lain | 12.833.710 | 8.255.322 |
| Jumlah | <u>121.939.994</u> | <u>114.877.576</u> |
| Bagian lancar | <u>(43.378.729)</u> | <u>(40.127.907)</u> |
| Bagian jangka panjang - bersih | <u>78.561.264</u> | <u>74.749.668</u> |

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain terutama merupakan biaya yang masih harus dibayar atas jasa profesional

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

dan gaji karyawan.

13. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Sewa ruangan | 296.519.483 | 156.467.287 |
| Lain-lain | <u>18.200.042</u> | <u>9.819.239</u> |
| Jumlah | 314.719.525 | 166.286.526 |
| Bagian lancar | <u>(212.532.176)</u> | <u>(124.501.138)</u> |
| Bagian jangka panjang | <u><u>102.187.350</u></u> | <u><u>41.785.388</u></u> |

14. UANG MUKA PELANGGAN

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Tanah dan bangunan | 174.691.053 | 69.988.400 |
| Kantor dan apartemen | 21.438.779 | 178.299.359 |
| Sewa ruangan | <u>-</u> | <u>61.272.658</u> |
| Jumlah | <u><u>196.129.832</u></u> | <u><u>309.560.417</u></u> |

Uang muka tanah dan bangunan terutama merupakan uang muka yang diterima Perusahaan atas penjualan tanah dan bangunan yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan. Uang muka apartemen dan kantor tahun 2011 dan 2010 dan uang muka sewa ruangan tahun 2010 terutama merupakan uang muka yang diterima dimuka AW, anak perusahaan, dari pelanggan atas penjualan dari pusat ritel, kondominium dan gedung perkantoran yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

15. UTANG BANK

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Bank CIMB Niaga | 342.676.425 | 370.461.000 |
| Bank ICBC Indonesia | 165.127.000 | 85.000.000 |
| Bank Mega | <u>8.150.000</u> | <u>3.650.000</u> |
| Jumlah | <u><u>515.953.425</u></u> | <u><u>459.111.000</u></u> |

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Jatuh tempo dalam satu tahun | 83.173.100 | 27.784.575 |
| Pada tahun kedua | 177.980.675 | 122.046.100 |
| Pada tahun ketiga | 143.661.350 | 64.830.675 |
| Pada tahun keempat | 111.138.300 | 133.311.350 |
| Pada tahun kelima | <u>-</u> | <u>111.138.300</u> |
| Jumlah | 515.953.425 | 459.111.000 |
| Dikurangi : jumlah yang dilunasi dalam dua belas bulan (ditunjukkan di bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun) | <u>(83.173.100)</u> | <u>(27.784.575)</u> |
| Bagian jangka panjang | <u><u>432.780.325</u></u> | <u><u>431.326.425</u></u> |

Bank CIMB Niaga

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

Jaminan atas pinjaman ini adalah sebagai berikut:

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

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

Bank ICBC Indonesia

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

Pada tanggal 26 Oktober 2009, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 100.000.000 ribu dengan tingkat bunga 9,4% per tahun. Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, fasilitas ini telah digunakan sebesar Rp 50.000.000 ribu.

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

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

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

- US\$ 4.000.000 dengan tingkat bunga mengambang dimana tingkat bunga awal sebesar 6% per tahun, jatuh tempo pada 29 Maret 2011. Pada tanggal 23 Maret 2011, AW memperoleh persetujuan dari Bank ICBC untuk melakukan perpanjangan jangka waktu pinjaman menjadi jatuh tempo pada 29 Maret 2012.
- Rp 34.000.000 ribu dan Rp 20.000.000 ribu dengan tingkat bunga mengambang sebesar 11% per tahun dan jatuh tempo dalam 36 bulan sejak tanggal pencairan pertama fasilitas kredit tersebut.

Utang ini akan dibayar berdasarkan angsuran tertentu. Pada tanggal 31 Maret 2011, AW telah mencairkan seluruh fasilitas di atas.

Jaminan atas fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

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

Bank Mega

Pada bulan September 2008, Perusahaan memperoleh *term loan facility* dari Bank Mega dengan jumlah kredit maksimum Rp 45.000.000 ribu berlaku selama 3,5 tahun. Tingkat suku bunga mengambang dengan tingkat bunga awal 15% per tahun, dimana pembayarannya dilakukan setiap bulan. Berdasarkan perjanjian, fasilitas kredit ini untuk pembiayaan investasi pembangunan Eastcoast Center (d/h Pakuwon Center). Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, Perusahaan telah menggunakan fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 8.150.000 ribu dan Rp 3.650.000 ribu.

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

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

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

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

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

16. UTANG OBLIGASI

| | 2011 | 2010 |
|---|--------------------|--------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Senior secured notes - setelah dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi | 141.831.435 | 206.191.839 |
| Notes 2015 - setelah dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi | 302.114.102 | 277.884.772 |
| Hutang obligasi (dalam Rupiah) | | |
| Obligasi I | 38.519.613 | 38.561.871 |
| Obligasi hasil dari restrukturisasi hutang: | | |
| Obligasi Seri C (US\$ 733.020 tahun 2011 dan US\$ 1.467.571 tahun 2010) | 6.383.871 | 13.376.906 |
| Jumlah | <u>488.849.021</u> | <u>536.015.388</u> |

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Utang obligasi akan dilunasi sebagai berikut:

| | 2011 | 2010 |
|--|---------------|--------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Jatuh tempo dalam satu tahun | 186.734.919 | 66.512.618 |
| Pada tahun kedua | - | 191.617.998 |
| Pada tahun ketiga | - | - |
| Pada tahun keempat | - | - |
| Pada tahun kelima | 302.114.102 | 277.884.772 |
| Jumlah | 488.849.021 | 536.015.388 |
| Dikurangi : jumlah yang dilunasi dalam dua belas bulan (ditunjukkan di bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun) | (186.734.919) | (66.512.618) |
| Bagian jangka panjang | 302.114.102 | 469.502.770 |

Senior Secured Notes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

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

Saldo Utang *Senior Secured Notes* adalah:

| | 2011 Rp'000 | 2010 Rp'000 |
|---|--------------------|--------------------|
| Nilai nominal (US\$ 16.406.250) tahun 2011 dan (US\$ 22.968.750) tahun 2010 | 142.882.031 | 209.360.156 |
| Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi | (1.050.596) | (3.168.317) |
| Bersih | <u>141.831.435</u> | <u>206.191.839</u> |

Jaminan atas *Senior Secured Notes* adalah sebagai berikut:

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

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

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's Investors Service, Inc. dan Fitch, peringkat obligasi pada tanggal 31 Maret 2011 masing-masing adalah Caa1 dan B-/RR4.

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

Notes 2015

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

| Periode | Bunga dibayar kas | Bunga yang dibayar dengan tambahan notes |
|-------------------------------------|----------------------|--|
| 14 Nopember 2009 - 13 Nopember 2011 | 1% | 11% |
| 14 Nopember 2011 - 13 Nopember 2012 | 3% | 9% |
| 14 Nopember 2012 - 13 Nopember 2013 | 5% | 7% |
| 14 Nopember 2013 - 13 Mei 2015 | 12% | 0% |

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Saldo Notes 2015 adalah sebagai berikut:

| | 2011 | 2010 |
|---|--------------------|--------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Nilai nominal (US\$ 39.039.352 tahun 2011 dan US\$ 35.075.000 tahun 2010) | 339.993.715 | 319.708.625 |
| Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi | (37.879.614) | (41.823.853) |
| Bersih | <u>302.114.102</u> | <u>277.884.772</u> |

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

Utang Obligasi I

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

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

- Berdasarkan RUPO Obligasi I dengan pokok sebesar Rp 109.950.000 ribu sebagaimana tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Obligasi I No. 65 tanggal 23 Juni 2003 dan akta No. 9 tanggal 8 September 2003 mengenai Addendum V Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I, keduanya dari Notaris Ny. Machrani Moertolo S. SH., para pemegang Obligasi I memutuskan antara lain:
 - i. Pembayaran pokok obligasi sebagai berikut :
 - 2005 sebesar Rp 16.492.500 ribu.
 - 2007 sebesar Rp 21.990.000 ribu.
 - 2009 sebesar Rp 32.985.000 ribu.
 - 2011 sebesar Rp 38.482.500 ribu.
 - ii. Tingkat bunga mengambang 1% di atas Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan maksimal 12% per tahun.
 - iii. Pembayaran tunai tanpa bunga atas bunga tertunggak sebesar Rp 102.303.802 ribu dengan cara cicilan setiap tahun sebesar 2% disesuaikan dengan kemampuan arus kas Perusahaan dan sisanya akan dibayarkan pada tahun kesembilan melalui *refinancing*. Bunga tertunggak tersebut dicatat sebagai biaya yang masih harus dibayar (Catatan 12).
 - iv. Penghapusan denda tertunggak atas keterlambatan pembayaran kupon No. 8, 9 dan 10 sebesar Rp 519.456 ribu.
 - v. Melepaskan jaminan tanah yang diagunkan seluas 825.525 m² di Kelurahan Dukuh Sutorejo, Surabaya dan Kelurahan Kalisari, Surabaya karena dengan selesainya proyek Tunjungan Plaza IV, berdasarkan penilaian dari penilai independen yang ditunjuk oleh Perusahaan nilainya melebihi 120% dari jumlah pokok obligasi yang belum dibayar.

Perusahaan telah membayar cicilan sesuai jadwal pembayaran di atas, sehingga Utang Obligasi I menjadi Rp 38.482.500 ribu pada tanggal 31 Maret 2011.

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Fitch, peringkat obligasi pada tanggal 31 Maret 2011 adalah BBB-.

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

Obligasi Seri C

Nilai Utang Obligasi Seri C yang diterbitkan kepada Bank Pan Indonesia (Panin) pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010 masing-masing sebesar US\$ 733.020 (ekuivalen Rp 6.383.871 ribu) dan US\$ 1.467.571 (ekuivalen Rp 13.376.906 ribu). Pembayaran Obligasi Seri C pada tahun 2011 dan 2010 masing-masing sebesar US\$ 183.000.

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

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

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

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

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

Jaminan atas Obligasi Seri C tersebut adalah sebagai berikut:

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

17. UTANG OBLIGASI WAJIB KONVERSI

| | 2011 | 2010 |
|---|---------------------|---------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Nilai nominal (US\$ 58.000.000) | 505.122.000 | 528.670.000 |
| Diskonto yang belum diamortisasi (US\$ 9.112.998 tahun 2011 dan US\$ 10.621.473 tahun 2010) | <u>(79.365.102)</u> | <u>(96.814.723)</u> |
| Jumlah | <u>425.756.898</u> | <u>431.855.277</u> |

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

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

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

18. KEPENTINGAN NON PENGENDALI PADA ANAK PERUSAHAAN

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| a. Kepentingan non pengendali atas aset bersih anak perusahaan | | |
| AW | 150.556.559 | 103.311.224 |
| Lain-lain | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Jumlah | <u>150.556.560</u> | <u>103.311.225</u> |
| b. Kepentingan non pengendali atas laba bersih anak perusahaan - AW | <u>11.025.331</u> | <u>7.949.182</u> |

19. MODAL SAHAM

| Nama Pemegang Saham | 2011 dan 2010 | | |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| | Jumlah Saham | Persentase Pemilikan % | Jumlah Modal Disetor Rp'000 |
| BSL Investment Inc. | 2.221.898.250 | 22,15 | 222.189.825 |
| Burgami Investments Limited | 2.096.581.500 | 20,90 | 209.658.150 |
| PT. Pakuwon Arthaniaga | 1.520.032.460 | 15,15 | 152.003.246 |
| Concord Media Investment Ltd | 741.000.000 | 7,39 | 74.100.000 |
| Raylight Investment Limited | 716.917.500 | 7,15 | 71.691.750 |
| Sino Connect Investments Limited | 429.000.000 | 4,28 | 42.900.000 |
| Oakhill Capital Limited | 390.000.000 | 3,89 | 39.000.000 |
| PT. Pakuwon Trijaya | 164.658.000 | 1,64 | 16.465.800 |
| Alexander Tedja (Presiden Komisaris) | 1.872.000 | 0,02 | 187.200 |
| Richard Adisastra (Presiden Direktur) | 27.300 | 0,01 | 2.730 |
| Masyarakat (masing-masing dibawah 5%) | <u>1.751.263.490</u> | <u>17,42</u> | <u>175.126.349</u> |
| Jumlah | <u>10.033.250.500</u> | <u>100,00</u> | <u>1.003.325.050</u> |

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

20. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Sewa dan jasa pemeliharaan: | | |
| Sewa ruangan | 78.458.230 | 50.537.764 |
| Jasa pemeliharaan | <u>34.309.450</u> | <u>19.460.502</u> |
| Jumlah | <u>112.767.680</u> | <u>69.998.266</u> |
| Penjualan apartemen dan kantor | <u>90.532.388</u> | <u>144.112.276</u> |
| Pendapatan hotel | <u>28.583.819</u> | <u>24.507.677</u> |
| Penjualan tanah dan bangunan | <u>84.504.455</u> | <u>19.788.763</u> |
| Pendapatan usaha lainnya: | | |
| Penagihan listrik dan air | 22.462.026 | 10.151.754 |
| Pengelolaan parkir | 6.854.456 | 3.079.162 |
| Lain-lain | <u>3.939.422</u> | <u>5.445.022</u> |
| Jumlah | <u>33.255.905</u> | <u>18.675.938</u> |
| Jumlah | <u><u>349.644.247</u></u> | <u><u>277.082.920</u></u> |

Perusahaan telah diasuransikan untuk gangguan usaha sebesar US\$ 49.600.000 kepada PT Rama Satria Wibawa untuk tahun 2011 dan kepada PT Chartis Insurance Indonesia untuk tahun 2010.

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan dari properti investasi pada tanggal 31 Maret 2011 and 2010 masing-masing sebesar Rp 93.613.937 ribu dan Rp 62.855.465 ribu.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

21. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Beban Langsung | | |
| Beban gedung: | | |
| Listrik, air dan gas | 26.190.500 | 16.918.733 |
| Penyusutan (Catatan 7 dan 8) | 21.957.679 | 7.528.356 |
| Pembersihan | 2.944.988 | 1.854.370 |
| Pemeliharaan dan perbaikan | 2.094.246 | 1.548.983 |
| Asuransi | 828.038 | 453.479 |
| Pajak bumi dan bangunan | 813.493 | 964.720 |
| Amortisasi aset bangun kelola serah (Catatan 9) | 391.839 | 783.566 |
| Lain-lain | <u>3.995.387</u> | <u>912.624</u> |
| Jumlah beban gedung | <u>59.216.171</u> | <u>30.964.830</u> |
| Beban pegawai | <u>6.691.109</u> | <u>4.510.160</u> |
| Beban operasional hotel: | | |
| Departemen hotel | 6.063.389 | 4.550.344 |
| Listrik, air dan gas | 4.870.019 | 4.184.463 |
| Penyusutan (Catatan 8) | 4.813.551 | 4.637.428 |
| Gaji dan tunjangan | <u>3.194.389</u> | <u>2.513.853</u> |
| Jumlah beban operasional hotel | <u>18.941.348</u> | <u>15.886.087</u> |
| Jumlah beban langsung | 84.848.628 | 51.361.077 |
| Beban pokok penjualan - Apartemen dan kantor | 51.251.357 | 96.539.741 |
| Beban pokok penjualan - Tanah dan bangunan | <u>35.542.326</u> | <u>4.970.993</u> |
| Jumlah beban langsung dan beban pokok penjualan | <u><u>171.642.311</u></u> | <u><u>152.871.811</u></u> |

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

22. BEBAN USAHA

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Umum dan administrasi: | | |
| Gaji dan tunjangan | 6.240.440 | 2.996.008 |
| Beban kantor | 1.784.683 | 808.067 |
| Biaya bank | 1.713.070 | 1.514.721 |
| Jasa profesional | 1.318.553 | 1.321.277 |
| Fee operator hotel | 1.126.857 | 980.114 |
| Biaya keamanan | 830.628 | 392.721 |
| Beban penyusutan (Catatan 8) | 790.815 | - |
| Imbalan pasca kerja (Catatan 27) | 768.573 | - |
| Perjalanan dinas | 348.808 | 435.919 |
| Jamuan | 228.183 | 85.403 |
| Administrasi saham dan pelaporan | 65.625 | 114.650 |
| Beban pajak kendaraan | 36.413 | 36.226 |
| Biaya training | 16.475 | 18.675 |
| Lain-lain | <u>1.013.837</u> | <u>530.955</u> |
| Jumlah | <u>16.282.959</u> | <u>9.234.736</u> |
| Pemasaran: | | |
| Iklan dan promosi | 1.611.608 | 3.287.149 |
| Gaji dan tunjangan | 1.899.930 | 1.679.622 |
| Penyelenggaraan acara | 1.765.792 | 657.178 |
| Lain-lain | <u>3.537.238</u> | <u>2.752.202</u> |
| Jumlah | <u>8.814.568</u> | <u>8.376.151</u> |
| Jumlah | <u><u>25.097.528</u></u> | <u><u>17.610.887</u></u> |

23. PENGHASILAN BUNGA

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Deposito berjangka | 3.116.275 | 2.143.175 |
| Jasa giro | 142.112 | 64.705 |
| Efek dari penerapan awal PSAK No 50 dan 55 | <u>-</u> | <u>14.649.730</u> |
| Jumlah | <u><u>3.258.387</u></u> | <u><u>16.857.610</u></u> |

24. BEBAN KEUANGAN

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Beban keuangan atas: | | |
| <i>Senior Secured Note</i> | 20.119.289 | 5.856.161 |
| Hutang bank | 13.713.077 | 6.047.782 |
| Amortisasi diskonto obligasi wajib konversi | 3.381.880 | 3.403.402 |
| Efek dari penerapan awal PSAK No 50 dan 55 | 2.001.118 | 1.344.108 |
| Hutang obligasi I | <u>696.837</u> | <u>999.764</u> |
| Jumlah | <u><u>39.912.201</u></u> | <u><u>17.651.217</u></u> |

25. PAJAK PENGHASILAN

Beban pajak Perusahaan dan anak perusahaan terdiri dari:

| | <u>2011</u> Rp'000 | <u>2010</u> Rp'000 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Beban pajak kini | | |
| Pajak penghasilan final Perusahaan | 11.348.303 | 5.475.528 |
| Pajak penghasilan final anak perusahaan | <u>9.614.088</u> | <u>6.860.726</u> |
| Jumlah beban pajak kini | <u>20.962.392</u> | <u>12.336.254</u> |
| Beban pajak tangguhan Perusahaan | <u>389.716</u> | <u>462.400</u> |
| Beban pajak tangguhan - bersih | <u>389.716</u> | <u>462.400</u> |
| Beban pajak - bersih | <u><u>21.352.108</u></u> | <u><u>12.798.654</u></u> |

26. LABA PER SAHAM

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar dan dilusi adalah sebagai berikut:

| | <u>2011</u> Rp'000 | <u>2010</u> Rp'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Laba untuk perhitungan laba per saham | <u>114.645.965</u> | <u>102.126.392</u> |
| Laba untuk perhitungan laba per saham dilusian | <u>87.784.668</u> | <u>82.611.373</u> |
| | <u>Lembar</u> | <u>Lembar</u> |
| Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar dan dilusian (ribuan lembar) | <u>10.033.251</u> | <u>10.033.251</u> |
| | <u>Rp</u> | <u>Rp</u> |
| Dalam Rupiah penuh | | |
| Laba per saham dasar | <u>11,43</u> | <u>10,18</u> |
| Laba per saham dasar dilusian | <u>8,75</u> | <u>8,23</u> |

Laba per saham dilusi pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010 mencerminkan pengaruh atas obligasi wajib konversi dari anak perusahaan (AW).

27. IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan dan anak perusahaan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Hotel juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.339 karyawan tahun 2011 dan 1.095 karyawan tahun 2010.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Beban imbalan pasca kerja dan mutasi kewajiban bersih di neraca adalah sebagai berikut:

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Saldo awal tahun | 30.844.014 | 27.859.904 |
| Beban tahun berjalan (Catatan 22) | 768.573 | - |
| Pembayaran manfaat | (1.702) | (110.204) |
| Penyesuaian | <u>-</u> | <u>2.843.592</u> |
| Saldo akhir tahun | <u><u>31.610.885</u></u> | <u><u>30.593.292</u></u> |

28. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

PT Pakuwon Darma dan PT Artisan Surya Kreasi merupakan perusahaan yang sebagian pengurusnya sama dengan Perusahaan.

Transaksi Pihak Berelasi

Perusahaan mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal neraca, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi.

29. INFORMASI SEGMENT

Segmen Operasi

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Perusahaan dan anak perusahaan dibagi dalam tiga (3) kelompok segmen usaha yaitu a) segmen perusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan, b) real estat dan c) jasa perhotelan.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

| | 2011 | | | | Konsolidasian Rp'000 |
|--|--|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| | Pengusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan Rp'000 | Real estat Rp'000 | Perhotelan Rp'000 | Eliminasi Rp'000 | |
| PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA | | | | | |
| Penjualan dan pendapatan ekstem | 145.925.274 | 175.135.154 | 28.583.819 | - | 349.644.247 |
| Penjualan dan pendapatan intern | 4.870.019 | - | - | (4.870.019) | - |
| Jumlah Penjualan and Pendapatan Usaha | 150.795.293 | 175.135.154 | 28.583.819 | (4.870.019) | 349.644.247 |
| HASIL | | | | | |
| Hasil segmen | 53.783.830 | 96.300.383 | 3.590.062 | | 153.674.274 |
| Hasil segmen yang tidak dapat dialokasikan | | | | | (769.865) |
| Laba usaha | | | | | 152.904.409 |
| Penghasilan bunga | | | | | 3.258.387 |
| Keuntungan kurs mata uang asing - bersih | | | | | 30.856.622 |
| Keuntungan penjualan aset tetap | | | | | 54.200 |
| Beban keuangan | | | | | (39.912.201) |
| Lain-lain - bersih | | | | | (138.014) |
| Laba sebelum pajak | | | | | 147.023.403 |
| Beban pajak | | | | | (21.352.108) |
| Laba periode berjalan | | | | | 125.671.296 |
| INFORMASI LAINNYA | | | | | |
| ASET | | | | | |
| Aset segmen | 2.414.882.175 | 332.680.282 | 445.057.268 | (1.434.586.751) | 1.758.032.973 |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan | | | | | 2.196.674.859 |
| Jumlah aset yang dikonsolidasi | | | | | 3.954.707.832 |
| LIABILITAS | | | | | |
| Liabilitas segmen | 1.076.217.530 | 357.810.994 | 22.845.454 | (574.158.208) | 882.715.770 |
| Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan | | | | | 1.377.732.002 |
| Jumlah kewajiban yang dikonsolidasi | | | | | 2.260.447.772 |
| Penambahan aset tetap dan properti investasi | 8.266.658 | - | 1.037.483 | - | 9.304.141 |
| Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan | | | | | - |
| Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi | | | | | 9.304.141 |
| Penyusutan dan amortisasi | 22.820.798 | 319.536 | 4.813.551 | - | 27.953.885 |
| Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan | | | | | - |
| Jumlah penyusutan dan amortisasi | | | | | 27.953.885 |

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

| | 2010 | | | | |
|--|---|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pengusahaan pusat | | | | |
| | perkantoran dan perbelanjaan Rp'000 | Real estat Rp'000 | Perhotelan Rp'000 | Eliminasi Rp'000 | Konsolidasian Rp'000 |
| PENJUALAN/PENDAPATAN | | | | | |
| Penjualan / pendapatan ekstern | 86.832.268 | 165.742.975 | 24.507.677 | - | 277.082.920 |
| Penjualan / pendapatan intern | 4.184.463 | | | (4.184.463) | - |
| Total sales / revenue | <u>91.016.731</u> | <u>165.742.975</u> | <u>24.507.677</u> | <u>(4.184.463)</u> | <u>277.082.920</u> |
| HASIL | | | | | |
| Hasil segmen | 52.126.649 | 52.793.648 | 2.723.699 | - | 107.643.997 |
| Hasil segmen yang tidak dapat dialokasikan | | | | | <u>(1.043.774)</u> |
| Laba operasi | | | | | 106.600.222 |
| Penghasilan bunga | | | | | 16.857.610 |
| Pemulihan piutang ragu-ragu - bersih | | | | | 2.039.801 |
| Keuntungan kurs mata uang asing - bersih | | | | | 14.635.399 |
| Beban keuangan | | | | | (17.651.217) |
| Keuntungan penjualan aset tetap | | | | | 114.333 |
| Lain-lain - bersih | | | | | <u>278.079</u> |
| Laba sebelum pajak | | | | | 122.874.228 |
| Beban pajak | | | | | <u>(12.798.654)</u> |
| Laba periode berjalan | | | | | <u><u>110.075.574</u></u> |
| INFORMASI LAINNYA | | | | | |
| ASET | | | | | |
| Aset segmen | 1.590.695.569 | 1.210.792.539 | 444.315.500 | (1.281.584.797) | 1.964.218.812 |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan | | | | | <u>1.621.130.012</u> |
| Jumlah aset yang dikonsolidasi | <u>1.590.695.569</u> | <u>1.210.792.539</u> | <u>444.315.500</u> | <u>(1.281.584.797)</u> | <u>3.585.348.823</u> |
| KEWAJIBAN | | | | | |
| Kewajiban segmen | 830.967.506 | 585.898.041 | 21.110.950 | (734.694.008) | 703.282.489 |
| Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan | | | | | <u>1.521.131.589</u> |
| Jumlah kewajiban yang dikonsolidasi | <u>830.967.506</u> | <u>585.898.041</u> | <u>21.110.950</u> | <u>(734.694.008)</u> | <u>2.224.414.079</u> |
| Penambahan aset tetap dan properti investasi | 21.426.649 | 17.511.577 | 889 | - | 38.939.116 |
| Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan | | | | | - |
| Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi | <u>21.426.649</u> | <u>17.511.577</u> | <u>889</u> | <u>-</u> | <u>38.939.116</u> |
| Penyusutan dan amortisasi | 7.733.802 | 578.120 | 4.637.428 | - | 12.949.350 |
| Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan | | | | | - |
| Jumlah penyusutan dan amortisasi | <u>7.733.802</u> | <u>578.120</u> | <u>4.637.428</u> | <u>-</u> | <u>12.949.350</u> |

30. IKATAN-IKATAN

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan pihak ketiga yaitu Bank Mandiri atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran beserta fasilitasnya yang terletak di Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri.

Ketentuan dalam perjanjian BOT tersebut antara lain:

- Perusahaan membangun sebuah gedung seluas 35.130 m² (17 lantai) dengan nama Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri di atas tanah milik Bank Mandiri seluas 5.320 m² yang berlokasi di Jalan Basuki Rachmad, Surabaya.
- Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Maret 2012.
- Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri akan menjadi milik Bank Mandiri dengan ketentuan bahwa Bank Mandiri akan memberikan kepada Perusahaan hak pengelolaan Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri selama masa 20 tahun.

b. Perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotels & Towers, adalah perjanjian manajemen (*management agreement*) dengan Indo Pacific Sheraton (IPS) Hongkong, untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, *management incentive fee* dihitung sebesar 3% dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP) apabila laba kotor (GOP) kurang dari 40%; atau 4,25% dari AGOP apabila GOP sama atau lebih besar dari 40% jumlah pendapatan. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 31 Maret 1996 dan berakhir tanggal 31 Desember 2016.

c. Perusahaan dan AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan Bank Mandiri (Persero), Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bank International Indonesia, Bank Negara Indonesia (Persero), dan Bank Permata di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pembelian rumah, tanah, apartemen, rumah toko, rumah kantor. Perjanjian kerjasama dengan bank-bank tersebut memuat ketentuan, dalam hal pembeli menunggak angsurannya berturut-turut selama jangka waktu tertentu (tiga bulan atau enam bulan) dan sertifikat balik nama atau pecahan ke atas nama pembeli serta dokumen-dokumen lain yang terkait belum diserahkan oleh Perusahaan atau anak perusahaan kepada bank maka Perusahaan atau anak perusahaan mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa Utang pokok, bunga, denda dan biaya lainnya yang berhubungan dengan fasilitas kredit. Sesudah pemenuhan Liabilitas Perusahaan atau anak perusahaan atas pembayaran tersebut, segala hak bank terhadap pembeli berdasarkan perjanjian kredit beralih kepada Perusahaan atau anak perusahaan.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau anak perusahaan di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 4).

d. AW menandatangani beberapa kontrak dengan berbagai macam supplier dan kontraktor untuk konstruksi dan pengembangan proyek Gandaria City. Beberapa kontrak yang signifikan memiliki total harga kontrak sekitar Rp 31.042.537 ribu dan US\$ 816.546 dengan berbagai macam jangka waktu kontrak.

e. AW memperoleh fasilitas *Letter of Credit* impor yang diperbaharui dengan Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit sebesar US\$ 3.000.000 dari PT Bank Danamon Indonesia. Fasilitas ini dijamin dengan deposito milik AW dan *Letter of Comfort* dari Perusahaan.

f. AW mengadakan perjanjian dengan PT Securindo Packatama Indonesia untuk pengelolaan perkiraan di Gandaria City. Perjanjian berlaku efektif sejak ditandatangani perjanjian akan berlangsung untuk jangka waktu 60 bulan atau 5 tahun.

g. Berdasarkan Nota Kesepakatan tanggal 28 Maret 2008 dan Addendum Nota Kesepakatan tanggal 10 Nopember 2010, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Pakuwon Darma untuk melakukan tukar-menukar kepemilikan tanah dalam rangka konsolidasian tanah, agar masing-masing pihak dapat mengembangkan kawasannya karena sebagian tanah-tanah milik PT Pakuwon Darma terletak di kawasan pengembangan Perusahaan dan sebaliknya. Tanah milik Perusahaan yang akan ditukarkan adalah seluas 154.441 m² yang berlokasi di Buntaran.

Sedangkan tanah milik PT Pakuwon Darma yang akan ditukarkan adalah seluas 204.588 m² yang berlokasi di Buntaran.

h. Perusahaan memperoleh fasilitas *letter of credit* dari Bank Mandiri dan Bank Danamon. Fasilitas ini dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 4).

i. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Perusahaan Gas Negara untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 4).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

31. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai aset dan Liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

| | | 2011 | | 2010 | |
|--|------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| | | Mata Uang Asing | Ekuivalen Rp'000 | Mata Uang Asing | Ekuivalen Rp'000 |
| Aset | | | | | |
| Kas dan setara kas | US\$ | 5.534.011 | 48.195.702 | 6.054.779 | 55.189.308 |
| | EUR | 21.851 | 269.137 | 12.185 | 148.853 |
| Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya | US\$ | 28.042 | 244.217 | 1.609.740 | 14.672.779 |
| Jumlah aset | | | <u>48.709.056</u> | | <u>70.010.941</u> |
| Liabilitas | | | | | |
| Biaya yang masih harus dibayar | US\$ | 2.569.049 | 22.373.852 | 2.972.059 | 25.883.666 |
| | SGD | - | - | 320 | 2.082 |
| Utang bank | US\$ | 3.000.000 | 26.127.000 | - | - |
| Utang obligasi | US\$ | 51.708.509 | 450.329.408 | 57.119.476 | 497.453.517 |
| Utang obligasi wajib konversi | US\$ | 48.887.002 | 425.756.898 | 49.587.240 | 431.855.277 |
| Jumlah liabilitas | | | <u>924.587.158</u> | | <u>955.194.541</u> |
| Liabilitas - Bersih | | | <u>(875.878.102)</u> | | <u>(885.183.600)</u> |

Pada tanggal 31 Maret 2011 dan 2010, kurs konversi yang digunakan Perusahaan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

| Mata uang | 31 Maret 2011 | 31 Maret 2010 |
|-----------|---------------|---------------|
| | Rp | Rp |
| 1 US\$ | 8.709,00 | 9.115,00 |
| 1 EUR | 12.316,71 | 12.216,39 |
| 1 SGD | 6.905,89 | 6.505,16 |
| 1 GBP | 14.026,29 | 13.738,14 |

32. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan dan anak perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas.

i. Manajemen risiko mata uang asing

Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan pembiayaan Perusahaan yang didenominasi dalam mata uang asing.

Perusahaan dan anak perusahaan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan pengawasan terhadap fluktuasi mata uang asing secara terus menerus sehingga dapat melakukan tindakan yang tepat seperti penggunaan transaksi lindung nilai apabila diperlukan untuk mengurangi risiko mata uang asing. Selain itu anak perusahaan juga melakukan penagihan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap beberapa penyewanya. Jumlah mata uang asing bersih Perusahaan dan anak perusahaan pada tanggal neraca diungkapkan dalam Catatan 31.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko tingkat bunga karena pendanaan mereka memiliki tingkat bunga baik tetap maupun mengambang.

Pinjaman Perusahaan dan anak perusahaan yang terekspos terhadap risiko suku bunga atas nilai wajar dan risiko suku bunga atas arus kas dijelaskan dalam Catatan 15 dan 16.

Perusahaan dan anak perusahaan mengelola risiko tingkat bunga dengan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Perusahaan dan anak perusahaan memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap.

iii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi Liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan dan anak perusahaan.

Risiko kredit Perusahaan dan anak perusahaan terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank dan deposito tidak besar karena Perusahaan dan anak perusahaan menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Perusahaan dan anak perusahaan meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan Perusahaan dan anak perusahaan dapat mengambil kembali properti yang bersangkutan apabila pelanggan gagal membayar Liabilitas cicilannya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku, serta Perusahaan dan anak perusahaan dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan.

Perusahaan dan anak perusahaan memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Perusahaan dan anak perusahaan memiliki kebijakan untuk memastikan bertransaksi dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan apartemen anak perusahaan pada tanggal neraca sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perusahaan dan anak perusahaan terhadap risiko kredit.

iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Perusahaan dan anak perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perusahaan dan anak perusahaan untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan Liabilitas keuangan.

Perusahaan dan anak perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

b. Nilai wajar instrumen keuangan

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan Liabilitas keuangan yang dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya baik karena akan jatuh tempo dalam jangka pendek atau yang dibawa berdasarkan tingkat suku bunga pasar, kecuali untuk hal berikut:

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Maret 2011 DAN 2010 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Lanjutan)

| | 2011 | |
|---|------------------------------------|----------------------------|
| | Nilai tercatat/ Carrying amount | Nilai wajar/ Fair value |
| | Rp'000 | Rp'000 |
| Hutang obligasi wajib konversi (MCN) | 425.756.898 | 301.124.437 |
| Hutang obligasi jangka panjang kecuali hutang obligasi I | 450.329.408 | 476.223.630 |

Nilai wajar Utang obligasi dan MCN diukur menggunakan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga pasar.

33. PENERAPAN PERNYATAAN DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN REVISI (PSAK DAN ISAK)

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Pada tahun berjalan, Perusahaan dan anak perusahaan menerapkan PSAK revisi berikut ini yang berlaku efektif untuk laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2011:

- PSAK 1 (revisi 2009), Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 2 (revisi 2009), Laporan Arus Kas
- PSAK 3 (revisi 2010), Laporan Keuangan Interim
- PSAK 4 (revisi 2009), Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri
- PSAK 5 (revisi 2009), Segmen Operasi
- PSAK 7 (revisi 2010): Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi
- PSAK 8 (revisi 2010), Peristiwa Setelah Periode Pelaporan
- PSAK 12 (revisi 2009), Bagian Partisipasi dalam Ventura Bersama
- PSAK 15 (revisi 2009), Investasi pada Entitas Asosiasi
- PSAK 19 (revisi 2010), Aset Takberwujud
- PSAK 22 (revisi 2010), Kombinasi Bisnis
- PSAK 23 (revisi 2010), Pendapatan
- PSAK 25 (revisi 2009), Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan
- PSAK 48 (revisi 2009), Penurunan Nilai Aset
- PSAK 57 (revisi 2009), Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi
- PSAK 58 (revisi 2009), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- ISAK 7 (revisi 2009), Konsolidasian Entitas Bertujuan Khusus
- ISAK 9, Perubahan atas Liabilitas Aktivitas Purnaoperasi, Restorasi, dan Liabilitas Serupa
- ISAK 10, Program Loyalitas Pelanggan
- ISAK 11, Distribusi Aset Nonkas Kepada Pemilik
- ISAK 12, Pengendalian Bersama Entitas: Kontribusi Nonmoneter oleh Venturer
- ISAK 14, Aset Tak Berwujud – Biaya Situs Web
- ISAK 17, Laporan Keuangan Interim dan Penurunan Nilai

b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012:

- PSAK 10 (revisi 2010), Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing
- PSAK 18 (revisi 2010), Akuntansi dan Pelaporan Program Manfaat Purnakarya
- PSAK 24 (revisi 2010), Imbalan Kerja
- PSAK 34 (revisi 2010), Kontrak Konstruksi
- PSAK 46 (revisi 2010), Pajak Penghasilan
- PSAK 50 (revisi 2010), Instrumen Keuangan: Penyajian
- PSAK 53 (revisi 2010), Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- PSAK 61, Akuntansi Hibah Pemerintah dan Pengungkapan Bantuan Pemerintah
- ISAK 13, Lindung Nilai Investasi Neto dalam Kegiatan Usaha Luar Negeri
- ISAK 15, Batas Aset Manfaat Pasti, Persyaratan Minimum dan Interaksinya
- ISAK 18, Bantuan Pemerintah – Tidak Ada Relasi Spesifik dengan Aktivitas Operasi
- ISAK 20, Pajak Penghasilan – Perubahan dalam status Pajak Entitas atau Para Pemegang Sahamnya.

Standar dan interpretasi baru/revisi ini merupakan hasil konvergensi Standar Pelaporan Keuangan Internasional (*International Financial Reporting Standards*).

