



**PT Ciputra Property Tbk
Dan Anak Perusahaan**

**Laporan Keuangan Konsolidasi
Untuk Enam Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal
30 Juni 2009 Dan 2008
(Mata Uang Indonesia)**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
PERIODE 30 JUNI 2009**

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : **Cakra Ciputra**
Alamat Kantor : Jln. Prof. Dr. Satrio Kav. 6
Jakarta Selatan 12940
Alamat domisili sesuai KTP atau kartu : Jl. Bukit Golf Utama PA 1-2
identitas lain RT/RW 012/015
Pondok Pinang, Kebayoran Lama,
Jakarta Selatan
Nomor Telepon : (021) 5207333
Jabatan : Direktur

2. Nama : **Artadinata Djangkar**
Alamat Kantor : Jln. Prof. Dr. Satrio Kav. 6
Jakarta Selatan 12940
Alamat domisili sesuai KTP atau kartu : Jln. Kayu Putih IV C/42
identitas lain Pulogadung
Jakarta Timur
Nomor Telepon : (021) 5207333
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 31 Juli 2009
Atas Nama dan Mewakili Direksi

 <u>Cakra Ciputra</u> Direktur	 <u>Artadinata Djangkar</u> Direktur
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2009 DAN 2008**

Daftar Isi

	Halaman
Neraca Konsolidasi	1-3
Laporan Laba Rugi Konsolidasi	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	5
Laporan Arus Kas Konsolidasi	6-7
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasi	8-40

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>Catatan</u>	<u>30 Juni 2008</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	1,578,435,781,606	2e, 4	1,652,363,872,879
Investasi jangka pendek	4,941,811,078	2f, 5	7,437,293,772
Piutang usaha (Setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 175.079.053 dan Rp 85.684.212 masing-masing 2009 dan 2008)	7,902,574,578	2g, 6	9,483,082,239
Piutang lain - lain	1,456,962,621		4,789,848,579
Persediaan	3,293,272,596	2i, 7	3,418,707,623
Pajak dibayar di muka	22,542,671,040	8	10,610,924,139
Biaya dibayar di muka	18,852,454,464	2j,9	7,915,815,978
JUMLAH ASET LANCAR	<u>1,637,425,527,983</u>		<u>1,696,019,545,209</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Aset pajak tangguhan - bersih	-		81,409,047
Penyertaan saham	122,841,775,134	10	131,103,437,487
Properti Investasi (Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 185.874.299.501 dan Rp 170.270.551.196 masing-masing 2009 dan 2008)	428,317,875,440	2k, 11	440,688,148,328
Tanah untuk pengembangan	502,244,523,982	2i, 12	555,826,251,770
Aset tetap (Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 153.449.308.488 dan Rp 138.332.852.810 masing-masing 2009 dan 2008)	932,931,246,132	2l, 13	775,154,468,126
Peralatan operasi hotel	2,797,499,443		2,811,479,383
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2,770,809,161	24	2,094,108,961
Dana yang dibatasi penggunaannya	-		3,049,608,517
Aset lain - lain	1,398,603,851		1,685,196,206
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	<u>1,993,302,333,143</u>		<u>1,912,494,107,825</u>
JUMLAH ASET	<u><u>3,630,727,861,126</u></u>		<u><u>3,608,513,653,034</u></u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>Catatan</u>	<u>30 Juni 2008</u>
KEWAJIBAN DAN EKUITAS			
KEWAJIBAN LANCAR			
Hutang usaha, pihak ketiga	2,974,521,489		5,092,330,661
Hutang lain - lain	470,377,533		3,090,822,000
Biaya masih harus dibayar	12,645,436,220	15	10,521,879,544
Hutang pajak	7,939,677,437	16a	19,737,507,608
Pendapatan diterima di muka	49,648,245,966	17	46,565,336,221
Uang muka pelanggan	39,853,776,695		8,153,356,295
Penyisihan untuk penggantian peralatan operasi hotel	605,023,612	2m	534,205,314
Hutang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	29,000,000,000	14	60,109,851,114
JUMLAH KEWAJIBAN LANCAR	<u>143,137,058,952</u>		<u>153,805,288,757</u>
KEWAJIBAN TIDAK LANCAR			
Jaminan penyewa	35,429,215,656		31,334,294,246
Hutang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	14	29,000,000,000
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	5,105,938,804	2h,24	4,837,014,557
Kewajiban pajak tangguhan - bersih	37,119,862,550		110,465,944,521
Kewajiban diestimasi atas imbalan kerja	1,997,396,505		1,955,579,236
Kewajiban tidak lancar lainnya	2,832,478,470		3,196,740,928
JUMLAH KEWAJIBAN TIDAK LANCAR	<u>82,484,891,985</u>		<u>180,789,573,488</u>
JUMLAH KEWAJIBAN	<u>225,621,950,937</u>		<u>334,594,862,245</u>
HAK MINORITAS ATAS ASET			
BERSIH ANAK PERUSAHAAN	<u>132,775,978,173</u>		<u>116,224,074,369</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>Catatan</u>	<u>30 Juni 2008</u>
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 250 pada tahun 2009 dan 2008			
Modal dasar - 12.000.000.000 saham pada tahun 2009 dan 2008			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 6.150.000.000 saham pada tahun 2009 dan 2008	1,537,500,000,000	18	1,537,500,000,000
Tambahan modal disetor	1,280,504,312,470		1,280,504,312,470
Selisih transaksi perubahan ekuitas Anak Perusahaan	267,269,918,496	2d, 25	267,269,918,496
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(113,922,745,382)	2c, 3	(113,922,745,382)
Saldo Laba			
Ditentukan penggunaannya	10,000,000		5,000,000
Belum ditentukan penggunaannya	300,968,446,432		186,338,230,836
EKUITAS - BERSIH	<u>3,272,329,932,016</u>		<u>3,157,694,716,420</u>
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS	<u>3,630,727,861,126</u>		<u>3,608,513,653,034</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>Catatan</u>	<u>30 Juni 2008</u>
PENDAPATAN USAHA	157,916,060,941	2o, 20	157,315,946,931
BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN	<u>52,248,250,745</u>	2o, 21	<u>50,818,751,269</u>
LABA KOTOR	105,667,810,196		106,497,195,662
BEBAN USAHA	<u>52,754,210,205</u>	22	<u>49,096,250,688</u>
LABA USAHA	52,913,599,991		57,400,944,974
PENDAPATAN LAIN-LAIN BERSIH	<u>2,248,130,387</u>	23	<u>81,329,311,686</u>
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	55,161,730,378		138,730,256,660
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>12,295,951,485</u>	2s, 16b	<u>22,745,762,160</u>
LABA SEBELUM HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN	42,865,778,893		115,984,494,500
HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN	<u>(8,310,825,886)</u>		<u>(8,525,922,508)</u>
LABA BERSIH	<u>34,554,953,008</u>		<u>107,458,571,992</u>
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	<u>6</u>	2t,27	<u>17</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	Saldo Laba yang Ditentukan Penggunaannya	Saldo Laba yang Belum Ditentukan Penggunaannya	Ekuitas - Bersih
Saldo 1 Januari 2008	1,537,500,000,000	1,280,504,312,470	267,269,918,496	(113,922,745,382)	-	78,884,658,844	3,050,236,144,428
Saldo laba yang ditentukan penggunaannya	-	-	-	-	5,000,000	(5,000,000)	-
Laba Bersih	-	-	-	-	-	107,458,571,992	107,458,571,992
Saldo 30 Juni 2008	<u>1,537,500,000,000</u>	<u>1,280,504,312,470</u>	<u>267,269,918,496</u>	<u>(113,922,745,382)</u>	<u>5,000,000</u>	<u>186,338,230,836</u>	<u>3,157,694,716,420</u>
Saldo 1 Januari 2009	1,537,500,000,000	1,280,504,312,470	267,269,918,496	(113,922,745,382)	5,000,000	266,418,493,424	3,237,774,979,008
Saldo laba yang ditentukan penggunaannya	-	-	-	-	5,000,000	(5,000,000)	-
Laba Bersih	-	-	-	-	-	34,554,953,008	34,554,953,008
Saldo 30 Juni 2009	<u>1,537,500,000,000</u>	<u>1,280,504,312,470</u>	<u>267,269,918,496</u>	<u>(113,922,745,382)</u>	<u>10,000,000</u>	<u>300,968,446,432</u>	<u>3,272,329,932,016</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>30 Juni 2009</u>	Catatan	<u>30 Juni 2008</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas bersih dari pelanggan	192,723,002,195		174,528,014,316
Pembayaran kas untuk			
Kontraktor, pemasok dan lainnya	(71,728,357,454)		(92,413,887,595)
Gaji dan tunjangan karyawan	(30,094,532,579)		(17,659,478,469)
Kas diperoleh dari operasi	<u>90,900,112,162</u>		<u>64,454,648,252</u>
Penerimaan dari (pembayaran untuk):			
Pihak afiliasi	(6,440,207,077)		(16,019,320,320)
Penghasilan bunga	42,700,697,253		38,008,355,873
Beban pajak	(43,852,124,820)		(13,943,261,916)
Beban bunga	<u>(3,238,157,412)</u>		<u>(7,149,731,175)</u>
Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>80,070,320,106</u>		<u>65,350,690,714</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi	-		900,734,161
Penambahan uang jaminan	2,163,886,000		-
Pencairan investasi	-		5,860,827,488
Perolehan aset tetap dan tanah yang belum dikembangkan	(102,047,432,277)		(50,510,452,063)
Penempatan investasi	<u>(1,778,211,485)</u>		<u>(1,114,745,950)</u>
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(101,661,757,762)</u>		<u>(44,863,636,364)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran Hutang Bank	<u>(29,000,000,000)</u>	14	<u>(49,457,895,740)</u>
Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>(29,000,000,000)</u>		<u>(49,457,895,740)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(50,591,437,656)		(28,970,841,389)
PENGARUH PERUBAHAN KURS TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	(38,687,966,596)		48,225,994,560
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	<u>1,667,715,185,859</u>		<u>1,633,108,719,708</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u>1,578,435,781,606</u>	4	<u>1,652,363,872,879</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Kas dan Setara Kas Terdiri dari :		
Kas	332,221,750	291,183,550
Bank	44,552,030,859	58,416,121,537
Deposito	858,866,561,202	1,340,696,446,293
Sertifikat Bank Indonesia	456,350,000,000	252,960,121,499
Obligasi Republik Indonesia	182,447,678,594	-
Obligasi Indonesia Syariah	20,887,289,201	-
Surat Perbendaharaan Negara	15,000,000,000	-
Jumlah	<u>1,578,435,781,606</u>	<u>1,652,363,872,879</u>
AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS		
Reklas Aset Tetap ke Properti Investasi	428,317,875,439	440,688,148,328
Reklas Tanah untuk Pengembangan ke Aset Tetap	254,730,749,614	254,730,749,614
Pengurangan Investasi, Tanah untuk Pengembangan dan Aset Tetap Akibat Perubahan Peraturan Perpajakan	70,455,601,734	-

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

PT Ciputra Property (Perusahaan) didirikan dengan nama "PT Citraland Property" berdasarkan Akta Notaris R. Arie Soetardjo, S.H., No. 119 tanggal 22 Desember 1994, yang diperbaharui dengan Akta Notaris yang sama No. 27 tanggal 3 Februari 1995, dan disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. C2-2447.HT.01.01.TH.95 tanggal 16 Februari 1995 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 8, Tambahan No. 471, tanggal 28 Januari 2000.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Dr. Misahardi Wilamarta, SH. MH. Mkn. LLM, No. 202 tanggal 15 Agustus 2008 mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan di bidang pasar modal. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-65787. AH.01.02 tanggal 18 September 2008.

Kegiatan utama Perusahaan meliputi pengembangan dan penjualan real estat, termasuk ruang kantor, pusat niaga serta prasarana-prasarana yang berhubungan, khususnya pada proyek Segitiga Emas yang berlokasi di Jakarta. Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat berlokasi di Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 6, Jakarta.

b. Penawaran Umum

Pada tahun 2007, Perusahaan menawarkan 3.010.000.000 saham kepada masyarakat pada harga penawaran sebesar Rp 700 per saham. Penawaran tersebut sesuai dengan Surat No. S-5423/BL/2007 tertanggal 30 Oktober 2007 yang diterbitkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK). Selisih lebih antara harga penawaran saham dengan nilai nominal per saham setelah memperhitungkan biaya penerbitan saham dicatat sebagai "Tambahan Modal Disetor" yang disajikan pada bagian Ekuitas pada neraca konsolidasi. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

c. Dewan Komisaris dan Direksi, dan Karyawan

Susunan dewan komisaris dan direksi Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

30 Juni 2009

Dewan Komisaris	Dewan Direksi		
DR. Ir. Ciputra	- Komisaris Utama	Candra Ciputra	- Direktur Utama
Dian Sumeler	- Komisaris	Budiarsa Sastrawinata	- Direktur
Sandra Hendharto	- Komisaris	Rina Ciputra Sastrawinata	- Direktur
Widigdo Sukarman	- Komisaris Independen	Harun Hajadi	- Direktur
Thomas Bambang	- Komisaris Independen	Junita Ciputra	- Direktur
		Cakra Ciputra	- Direktur
		Artadinata Djangkar	- Direktur
		Bing Sugiarto Chandra	- Direktur

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

1. UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris dan Direksi, dan Karyawan (lanjutan)

30 Juni 2008

Dewan Komisaris	Dewan Direksi
DR. Ir. Ciputra - Komisaris Utama	Candra Ciputra - Direktur Utama
Dian Sumeler - Komisaris	Budiarsa Sastrawinata - Direktur
Sandra Hendharto - Komisaris	Rina Ciputra Sastrawinata - Direktur
Widigdo Sukarman - Komisaris Independen	Harun Hajadi - Direktur
Thomas Bambang - Komisaris Independen	Junita Ciputra - Direktur
	Cakra Ciputra - Direktur
	Artadinata Djangkar - Direktur
	Bing Sugiarto Chandra - Direktur

d. Struktur Perusahaan dan Anak Perusahaan

Laporan keuangan konsolidasi meliputi akun-akun Perusahaan dan Anak Perusahaan (Grup) berikut :

Anak Perusahaan	Kedudukan	Tahun Operasi	Persentase Kepemilikan Efektif (%)	
			30 Juni 2009	30 Juni 2008
PT Buanasarana Sejatiindah (a)	Jakarta	-	66.67	66.67
PT Ciputra Adigraha (b)	Jakarta	-	87.75	87.75
PT Citradimensi Serasi (a)	Jakarta	-	70.00	70.00
PT Ciputra Semarang	Semarang	1993	99.10	99.10
PT Ciputra Sentra	Jakarta	1993	81.38	81.38
PT Dimensi Serasi (a)	Jakarta	-	70.00	70.00
PT Kharismasaka Pratama (a)	Jakarta	-	70.00	70.00
PT Subursejahtera Agungabadi	Jakarta	2002	99.71	99.71
PT. Saranaaneka Indahpancar (a)	Jakarta	-	99.84	99.84

Anak Perusahaan	Kedudukan	Tahun Operasi	Jumlah Aktiva (dalam Jutaan Rupiah)	
			30 Juni 2009	30 Juni 2008
PT Buanasarana Sejatiindah (a)	Jakarta	-	42,132.31	42,132.31
PT Ciputra Adigraha (b)	Jakarta	-	662,747.95	482,075.11
PT Citradimensi Serasi (a)	Jakarta	-	7,126.15	7,126.15
PT Ciputra Semarang	Semarang	1993	252,586.49	218,086.96
PT Ciputra Sentra	Jakarta	1993	561,850.17	540,305.29
PT Dimensi Serasi (a)	Jakarta	-	18,147.08	18,055.68
PT Kharismasaka Pratama (a)	Jakarta	-	7,235.79	7,235.79
PT Subursejahtera Agungabadi	Jakarta	2002	141,901.64	139,991.22
PT. Saranaaneka Indahpancar (a)	Jakarta	-	283,690.57	283,115.36

a. Masih tidak beroperasi

b. Masih dalam tahap pengembangan

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Anak Perusahaan (lanjutan)

Kegiatan utama semua Anak perusahaan yang beroperasi meliputi, dan untuk yang masih tidak aktif/masih dalam tahap pengembangan akan meliputi pengembangan dan pengelolaan pusat niaga, hotel dan bangunan komersial lainnya.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun sesuai dengan prinsip dan praktik akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yaitu Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK), yaitu Peraturan Bapepam No. VIII.G.7 (revisi 2000) tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik Industri Rel Estat sesesuai dengan Surat Edaran Ketua Bapepam No. SE-02/PM/2002 tanggal 27 Desember 2002.

Laporan keuangan konsolidasi disusun berdasarkan metode akrual menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali investasi dalam reksadana yang dicatat sebesar nilai aktiva bersih, dan persediaan dan tanah untuk pengembangan yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*).

Laporan arus kas konsolidasi disusun dengan mengklasifikasikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Arus kas dari aktivitas operasi disajikan dengan menggunakan metode langsung (*direct method*). Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasi ini adalah rupiah.

b. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi meliputi akun-akun Perusahaan dan Anak perusahaan, yang secara langsung atau tidak langsung dimiliki Perusahaan dengan kepemilikan lebih dari 50%, dan Anak perusahaan dengan kepemilikan di bawah 50%, dimana Perusahaan mempunyai kemampuan untuk mengendalikan kegiatan usahanya.

Seluruh saldo akun dan transaksi yang material antar-perusahaan telah dieliminasi.

Bagian proporsional dari pemegang saham minoritas atas ekuitas Anak perusahaan dan pemegang saham mayoritas pada ekuitas SSAA, Anak perusahaan dengan kepemilikan di bawah 50%, disajikan sebagai "*Hak Minoritas atas Aktiva Bersih Anak Perusahaan*" pada neraca konsolidasi. Apabila akumulasi kerugian yang menjadi bagian pemegang saham minoritas melebihi bagiannya dalam ekuitas Anak perusahaan, kelebihan tersebut dibebankan pada pemegang saham mayoritas dan tidak diakui sebagai aktiva, kecuali terdapat kewajiban yang mengikat pemegang saham minoritas untuk menutup kerugian tersebut dan pemegang saham minoritas mampu memenuhi kewajibannya. Pada tahun selanjutnya, laba Anak perusahaan milik pemegang saham minoritas harus terlebih dahulu dialokasikan kepada pemegang saham mayoritas sampai seluruh bagian kerugian pemegang saham minoritas yang dibebankan kepada pemegang saham mayoritas dapat dipenuhi.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Selisih lebih antara biaya perolehan investasi dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva bersih Anak perusahaan dicatat sebagai "*Selisih Lebih Biaya Perolehan atas Bagian Aktiva Bersih Anak Perusahaan*" (sebagai bagian dari "*Aktiva Lain-lain*" dalam neraca konsolidasi) dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 5 (lima) tahun. Apabila biaya perolehan investasi lebih rendah dari pada bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva bersih Anak perusahaan, maka selisih tersebut dicatat sebagai "*Selisih Lebih Bagian Aktiva Bersih Anak Perusahaan atas Biaya Perolehan*" (sebagai bagian dari "*Hutang Lain-lain*" dalam neraca konsolidasi) dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 20 (dua puluh) tahun.

c. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali berupa pengalihan aktiva, kewajiban, saham, atau instrumen kepemilikan lainnya yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan, dan oleh karena itu, transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok perusahaan maupun bagi entitas individu dalam kelompok perusahaan tersebut. Berdasarkan PSAK No. 38 (Revisi 2004), "*Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*", transaksi tersebut harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of-interests method*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas-entitas yang direstrukturisasi untuk tahun terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk tahun perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah perusahaan tersebut telah tergabung sejak permulaan tahun perbandingan yang disajikan tersebut. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dalam transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat dalam akun "*Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada neraca konsolidasi.

Jika substansi sepengendalian antara entitas yang pernah melakukan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tersebut telah hilang atau terjadi pelepasan aktiva, kewajiban, saham, atau instrumen kepemilikan lainnya yang mendasari terjadinya selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali kepada pihak lain yang tidak sepengendali, maka saldo akun selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat sebagai laba rugi yang direalisasi pada laporan laba rugi konsolidasi.

d. Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan

Sesuai dengan PSAK No. 40, "*Akuntansi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan atau Perusahaan Asosiasi*", selisih nilai tercatat penyertaan Perusahaan dan bagian proporsional saham atas nilai buku aktiva bersih Anak perusahaan yang timbul dari perubahan pada ekuitas Anak perusahaan, yang bukan berasal dari transaksi antara Perusahaan dan Anak perusahaan terkait, dicatat pada akun "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" dan disajikan sebagai bagian dari Ekuitas dalam neraca konsolidasi.

e. Setara Kas

Setara kas meliputi Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Surat Perbendaharaan Negara, Obligasi Republik Indonesia (ORI), Obligasi Indonesia Syariah dan deposito yang jatuh tempo sama atau kurang dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatannya dan tidak dijadikan jaminan.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

f. Investasi

Penyertaan saham dimana persentase kepemilikan Perusahaan kurang dari 20% disajikan sebesar biaya perolehan (*cost method*).

Investasi dalam bentuk reksadana dinyatakan sebesar nilai aktiva bersih (*net assets value*) pada tanggal neraca, kecuali atas reksadana yang diperoleh dalam rangka pendirian reksadana dinyatakan sebesar biaya perolehan. Laba atau rugi yang belum terealisasi akibat perubahan nilai aktiva bersih pada tanggal neraca dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

g. Penyisihan Piutang Ragu-ragu

Perusahaan dan Anak perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun.

h. Transaksi dengan Pihak-pihak Hubungan Istimewa

Perusahaan dan Anak perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak tertentu yang diklasifikasikan sebagai pihak-pihak hubungan istimewa seperti yang dijelaskan dalam PSAK No. 7, "*Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa*".

Semua transaksi-transaksi signifikan dengan pihak-pihak hubungan istimewa telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

i. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

Persediaan hotel dan restoran (makanan, minuman dan lainnya) dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan metode "*first-in, first-out (FIFO)*".

Perolehan tanah untuk pengembangan di masa mendatang dikelompokkan sebagai "*Tanah untuk Pengembangan*". Biaya-biaya untuk pematangan dan pengembangan tanah, termasuk beban bunga dan selisih kurs atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai pembelian, pematangan dan pengembangan tanah sebelum tahap penyelesaian pengembangan dan pembangunan, dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah. Pada saat selesainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut dipindahkan ke akun persediaan atau aktiva tetap.

j. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi sepanjang masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus. Bagian tidak lancar dari biaya dibayar dimuka disajikan sebagai bagian dari "Aktiva Tidak Lancar – Aktiva Lain-lain" pada neraca konsolidasi.

k. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset (modal biaya). Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line-method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis properti investasi selama 50 tahun. Tanah tidak disusutkan.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

I. Aset Tetap

Pemilikan langsung

Aset tetap dicatat sebesar biaya perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan aset tetap, kecuali tanah yang tidak disusutkan, dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Pengembangan bangunan	5 – 20
Peralatan dan perabot	5
Kendaraan bermotor	5

Berdasarkan penelaahan dan penilaian, sejak tanggal 1 Januari 2007, Perusahaan dan Anak perusahaan mengubah nilai taksiran masa manfaat bangunan dari 40 tahun menjadi 50 tahun. Perubahan taksiran masa manfaat dibuat setelah mempertimbangkan pengaruh dari pemeliharaan dan perbaikan yang dilakukan pada bangunan.

Biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak signifikan dibebankan pada usaha pada saat terjadinya; pemugaran dan penambahan dalam jumlah signifikan dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan serta akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasi tahun yang bersangkutan.

Aset Dalam Penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aktiva tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

m. Penyisihan untuk Penggantian Peralatan Operasi Hotel

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasi hotel ditetapkan berdasarkan taksiran nilai ganti dari peralatan operasi hotel yang hilang atau rusak. Penggantian peralatan yang hilang atau rusak dicatat sebagai pengurangan akun penyisihan tersebut.

n. Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Sesuai dengan PSAK No. 26 (Revisi 1997), "*Biaya Pinjaman*", beban bunga, rugi kurs yang timbul atas pinjaman dan biaya-biaya lainnya yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan instalasi fasilitas-fasilitas penting dikapitalisasi. Kapitalisasi biaya pinjaman berakhir pada saat aktiva dalam penyelesaian tersebut ditangguhkan atau ditunda atau saat aktiva dalam penyelesaian tersebut selesai dibangun dan aktiva tersebut siap digunakan.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Uang sewa pusat niaga diterima di muka dicatat dalam akun "*Pendapatan Diterima di Muka*" pada neraca konsolidasi. Pendapatan diterima di muka tersebut diamortisasi dan diakui sebagai pendapatan secara bulanan selama jangka waktu sewa. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan dicatat dalam akun "*Jaminan Penyewa*" pada neraca konsolidasi.

Beban diakui pada saat terjadinya.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi.
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

p. Estimasi Kewajiban Imbalan Kerja Karyawan

Perusahaan dan Anak perusahaan mengakui kewajiban diestimasi atas imbalan kerja karyawan berdasarkan Undang-undang No. 13 tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003 tentang "Ketenagakerjaan" (UU No. 13/2003). Berdasarkan UU No. 13/2003 tersebut, Perusahaan dan Anak perusahaan diharuskan membayar uang pesangon, penghargaan masa kerja dan ganti kerugian karyawan jika kondisi tertentu dalam UU tersebut terpenuhi.

Pada tanggal 1 Januari 2005, Perusahaan dan Anak perusahaan menerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2004) mengenai "Imbalan Kerja", secara retrospektif dan mengubah metode akuntansi sebelumnya atas imbalan kerja karyawan. Berdasarkan PSAK ini, biaya untuk penyediaan imbalan kerja berdasarkan UU No. 13/2003 ditentukan dengan menggunakan metode penilaian aktuarial "Projected-Unit-Credit". Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai pendapatan atau beban apabila akumulasi bersih dari keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui pada akhir tahun pelaporan sebelumnya melebihi 10% dari nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal tersebut. Keuntungan dan kerugian aktuarial ini diakui dengan basis garis lurus selama perkiraan rata-rata sisa masa kerja karyawan. Selanjutnya, biaya jasa lalu yang timbul dari penerapan suatu program imbalan pasti atau perubahan-perubahan dalam hutang imbalan kerja dari program yang sudah ada diamortisasi sampai imbalan tersebut telah menjadi hak karyawan.

q. Biaya Penerbitan Saham

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan modal saham disajikan sebagai pengurang atas tambahan modal disetor.

r. Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke dalam rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam mata uang rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang timbul dari transaksi dan penjabaran aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dikreditkan atau dibebankan pada usaha tahun berjalan, kecuali untuk yang dikapitalisasikan ke dalam tanah untuk pengembangan dan aktiva dalam penyelesaian.

Pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, kurs yang digunakan, dihitung berdasarkan kurs tengah transaksi terakhir yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Euro	14,432.20	14,563.12
Dolar A.S.	10,225.00	9,225.00
Dolar Australia	8,291.02	8,879.12
Dolar Singapore	7,055.01	6,779.53

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

s. Pajak Penghasilan

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa apartemen, ruang perkantoran dan pusat niaga bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan, kecuali untuk kontrak sewa yang ditandatangani sebelum tanggal peraturan tersebut dikenakan 6%.

Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keputusan atas keberatan telah ditetapkan jika Perusahaan dan Anak perusahaan mengajukan keberatan.

Pajak penghasilan final

Perbedaan nilai tercatat aktiva atau kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aktiva atau kewajiban pajak tangguhan. Beban pajak kini sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak penghasilan final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada perhitungan laba rugi konsolidasi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau hutang pajak.

Pada tanggal 4 November 2008, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah No.71 tahun 2008 mengenai Pajak Penghasilan dari Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan. Peraturan ini menyatakan bahwa penghasilan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final. Peraturan ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2009.

Atas pendapatan yang terkena pajak final, seperti pendapatan dan sewa pusat niaga tidak terdapat beda waktu antara pelaporan komersial dan fiskal. Apabila nilai tercatat aset atau kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final untuk laporan komersial berbeda dengan nilai untuk pelaporan fiskal, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Beban pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada laporan keuangan tahun berjalan.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan penghasilan kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak pada tahun mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aktiva dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aktiva dan kewajiban pada tanggal neraca. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aktiva pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi penghasilan kena pajak pada masa mendatang.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan pada laporan laba rugi konsolidasi atau ke ekuitas apabila pajak tersebut berhubungan dengan transaksi yang langsung dikreditkan atau dibebankan ke ekuitas.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan untuk entitas yang sama disaling hapuskan untuk penyajian dalam neraca konsolidasi kecuali apabila merupakan entitas legal yang berbeda.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

t. Laba per Saham

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan, setelah mempertimbangkan pengaruh retrospektif dari modal saham ditempatkan sehubungan dengan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (Catatan 3)

u. Informasi Segmen

Perusahaan dan Anak perusahaan menerapkan PSAK No. 5 (Revisi 2000) yang mensyaratkan penyajian informasi keuangan berdasarkan segmen usaha dan segmen geografis. Sesuai dengan struktur organisasi dan manajemen Perusahaan dan Anak perusahaan serta sistem pelaporan internal, bentuk primer informasi keuangan atas pelaporan segmen disajikan berdasarkan segmen usaha dimana resiko dan imbalan terutama dipengaruhi oleh jenis kegiatan usaha yang berbeda. Pelaporan segmen sekunder ditentukan berdasarkan lokasi geografis kegiatan usaha Perusahaan dan Anak perusahaan.

v. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi yang sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi terhadap jumlah yang dilaporkan. Karena adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil aktual yang dilaporkan pada periode yang akan datang mungkin berbeda dengan jumlah estimasi tersebut.

w. Penurunan Nilai Aset

Jumlah aset yang dapat diperoleh kembali harus diestimasi pada saat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan mengindikasikan bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat diperoleh kembali. Penurunan nilai aset diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi, sesuai dengan ketentuan PSAK No.48 tentang "Penurunan Nilai Aset".

3. TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI

Pada tahun 2007, PT Ciputra Development Tbk (CD), pemegang saham pengendali Perusahaan, melakukan restrukturisasi dalam kelompok perusahaan Ciputra, dimana Perusahaan menjadi perusahaan induk untuk usaha properti komersial Grup.

Transaksi restrukturisasi dilakukan sebagai berikut:

- (i) Pada bulan Februari, Maret dan April 2007, Perusahaan mengakuisisi 66,67% kepemilikan saham PT Buanasarana Sejatiindah (BSSI), 39,90% kepemilikan saham PT Ciputra Adigraha (CAG), 70,00% kepemilikan saham PT Citradimensi Serasi (CDS), 99,10% kepemilikan saham PT Ciputra Semarang (CSM), 72,69% kepemilikan saham PT Ciputra Sentra (CSN), 70,00% kepemilikan saham PT Dimensi Serasi (DS), 70,00% kepemilikan saham PT Kharismasaka Pratama (KP) dan 26,11% kepemilikan saham PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA) dari CD.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

3. TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI (lanjutan)

Perincian jumlah lembar saham, harga pengalihan saham dan bagian proporsional saham atas nilai buku aktiva bersih Anak perusahaan pada tanggal transaksi akuisisi adalah sebagai berikut:

Anak Perusahaan	Tanggal Transaksi	Jumlah Lembar Saham	Harga Pengalihan	Bagian Proporsional Saham atas Nilai Buku Aktiva Bersih	Selisih
BSSI	21 Februari 2007	5,600,000	5,600,000,000	24,598,939,396	(18,998,939,396)
CAG	06 Maret 2007	75,810,000	197,106,000,000	197,036,047,755	69,952,245
CDS	21 Februari 2007	1,400,000	1,400,000,000	5,795,267,303	(4,395,267,303)
CSM	03 April 2007	23,518,825	23,518,825,000	102,188,491,399	(78,669,666,399)
CSN	30 Maret 2007	46,839,594	253,477,158,000	84,970,210,500	168,506,947,500
DS	21 Februari 2007	1,750,000	1,750,000,000	(5,154,563,070)	6,904,563,070
KP	21 Februari 2007	1,750,000	1,750,000,000	5,918,432,760	(4,168,432,760)
SSAA	21 Februari 2007	54,425,229	54,425,229,000	(6,117,178,148)	60,542,407,148
Jumlah			539,027,212,000	409,235,647,895	129,791,564,105

Akuisisi tersebut di atas dibiayai dari penerbitan saham Perusahaan sebanyak 539.027.212 saham atau sebesar Rp539 miliar di bulan Maret dan April 2007.

- (ii) Pada bulan April 2007, Perusahaan menjual 85% kepemilikan saham PT Ciputra Adicakra (CAC) dan PT Ciputra Bangunutama (CBU) kepada PT Ciputra Graha Mitra (CGM).

Perincian jumlah lembar saham, harga pengalihan saham dan bagian proporsional saham atas nilai buku aktiva bersih Anak perusahaan pada tanggal transaksi penjualan adalah sebagai berikut:

Anak Perusahaan	Tanggal Transaksi	Jumlah Lembar Saham	Harga Pengalihan	Bagian Proporsional Saham atas Nilai Buku Aktiva Bersih	Selisih
CAC	02 April 2007	1,062,500	1,062,500,000	1,512,351,462	(449,851,462)
CBU	02 April 2007	1,062,500	1,062,500,000	1,044,218,251	18,281,749
Jumlah			2,125,000,000	2,556,569,713	(431,569,713)

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

3. TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI (lanjutan)

Transaksi-transaksi akuisisi dan penjualan tersebut di atas dicatat sesuai dengan PSAK No. 38 (Revisi 2004) tentang "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali". Oleh karena itu, selisih bersih antara harga pengalihan saham dengan bagian proporsional saham atas nilai buku aktiva bersih Anak perusahaan yang diakuisisi sebesar Rp130.223.133.818 disajikan sebagai "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" sebagai bagian dari Ekuitas pada neraca konsolidasi.

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Kas	332,221,750	291,183,550
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	17,256,683,163	24,774,954,894
PT Bank Commonwealth	8,435,540,505	12,445,985,481
PT Bank Bukopin Tbk	7,237,043,356	9,621,453,608
PT Bank NISP Tbk	2,464,883,745	-
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	2,444,290,460	3,371,892,008
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1,830,489,407	183,086,350
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1,285,577,440	860,407,925
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	411,083,320	300,236,757
The HSBC Ltd. Jakarta	329,178,835	370,945,359
PT Bank Mega Tbk	113,619,705	-
Standard Chartered Bank, Jakarta	-	884,481,330
Lain-lain (di bawah Rp 100 Juta)	59,227,458	3,829,758
	<u>41,867,617,394</u>	<u>52,817,273,470</u>
Dolar A.S.		
Standard Chartered Bank, Jakarta	2,034,646,881	4,142,372,228
PT Bank NISP Tbk	309,391,936	-
PT Bank Commonwealth	182,920,035	32,083,166
The HSBC Ltd. Jakarta	35,725,639	136,973,722
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	33,156,505	1,285,429,673
	<u>2,595,840,996</u>	<u>5,596,858,789</u>
Dolar Australia		
UBS Bank	87,913,913	-
PT Bank Commonwealth	-	1,989,278
PT Bank NISP Tbk	658,556	-
	<u>88,572,469</u>	<u>1,989,278</u>
Sub - Jumlah	<u>44,552,030,859</u>	<u>58,416,121,537</u>
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	179,553,162,241	-
PT Bank Commonwealth	47,465,828,964	51,202,841,530
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	40,049,350,945	5,561,418,325
PT Bank Niaga Tbk	17,954,924,585	30,716,343,044
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	15,065,042,061	250,000,000,000
PT Bank NISP Tbk	10,000,000,000	-
PT Bank Bukopin	8,455,600,512	-
PT Bank Negara Indonesia Tbk (Persero)	4,128,813,868	-
PT Bank Panin Tbk	4,072,140,487	-
PT Bank Mega Tbk	2,056,432,756	5,000,000,000
	<u>328,801,296,419</u>	<u>342,480,602,899</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Deposito berjangka		
Dolar A.S.		
PT Bank Commonwealth	189,280,392,442	-
UBS Bank	180,429,641,714	-
OCBC Sg	76,743,757,030	-
Credit Suisse	76,723,400,282	-
PT Bank Mega Tbk	5,252,619,126	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,453,858,087	-
PT Bank Bukopin Tbk	181,596,102	-
Standard Chartered Bank, Jakarta	-	-
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	129,978,882,209
	<u>530,065,264,783</u>	<u>129,978,882,209</u>
Euro		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	282,916,236,462
PT Bank Commonwealth	-	88,105,612,795
	-	<u>371,021,849,257</u>
Dolar Australia		
PT Bank Commonwealth	-	360,256,032,269
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	136,959,079,659
	-	<u>497,215,111,928</u>
Sub - Jumlah	<u>858,866,561,202</u>	<u>1,340,696,446,293</u>
Sertifikat Bank Indonesia	456,350,000,000	252,960,121,499
Obligasi Republik Indonesia	182,447,678,594	-
Obligasi Indonesia Syariah	20,887,289,201	-
Surat Perbendaharaan Negara	15,000,000,000	-
Sub - Jumlah	<u>674,684,967,795</u>	<u>252,960,121,499</u>
Jumlah	<u>1,578,435,781,606</u>	<u>1,652,363,872,879</u>

Tingkat suku bunga per tahun untuk setara kas adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Deposito berjangka - Rupiah	7.00% - 10.50%	7.00% - 8.75%
Deposito berjangka - Dolar A.S.	8.80% - 10.38%	3.25% - 4.25%
Deposito berjangka - Dolar A.S. *	0.10% 0.13%	-
Deposito berjangka - Euro	-	4.00% - 4.50%
Deposito berjangka - Dolar Australia	3.16%	7.00% - 7.25%
Sertifikat Bank Indonesia	9.10% - 10.55%	7.42% - 8.25%
Obligasi	10.38%	-
Surat Perbendaharaan Negara	8.80%	-

catatan:

* deposito berjangka (mingguan)

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

5. INVESTASI JANGKA PENDEK

Akun ini merupakan investasi pada reksadana yang dikelola oleh PT Bank Commonwealth sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
PT Bank Commonwealth		
Manulife Dana TB	939,805,270	880,922,552
Fortis Pesona	866,755,739	898,969,709
Manulife Shm Andalan	847,810,000	879,130,000
Fortis Ekuitas	796,383,742	906,150,047
FSI Indoequity	747,485,027	901,070,892
Mandiri Investa Atraktif	743,571,300	926,385,274
Nikko Kas Management	-	1,029,488,028
PNM Amanah Syariah	-	1,015,177,272
Jumlah	<u>4,941,811,078</u>	<u>7,437,293,772</u>

6. PIUTANG USAHA

Rincian dari piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Pendapatan hotel	4,686,671,425	6,712,726,002
Pendapatan pusat niaga	3,340,982,206	2,756,040,449
Lain-lain	50,000,000	100,000,000
Jumlah	<u>8,077,653,631</u>	<u>9,568,766,451</u>
Dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu	(175,079,053)	(85,684,212)
Bersih	<u>7,902,574,578</u>	<u>9,483,082,239</u>

Seluruh piutang usaha dari pendapatan hotel dan pusat niaga yang dimiliki oleh PT Ciputra Sentra dan PT Ciputra Semarang, Anak perusahaan, dijadikan jaminan atas hutang bank pada tanggal 30 Juni 2008. Pada tanggal 30 Juni 2009 hanya piutang usaha PT Ciputra Sentra yang dijadikan jaminan atas hutang bank dan piutang usaha PT Ciputra Semarang tidak lagi menjadi jaminan, karena mulai tanggal 19 September 2008 telah terjadi pelunasan atas hutang tersebut.

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Persediaan pusat niaga dan hotel		
Suku cadang dan bahan bakar	1,973,802,034	2,075,083,387
Makanan, minuman dan lainnya	729,548,053	670,644,532
Perlengkapan hotel dan lainnya	589,922,509	672,979,704
Jumlah	<u>3,293,272,596</u>	<u>3,418,707,623</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, persediaan milik PT Ciputra Sentra dan PT Ciputra Semarang, Anak perusahaan digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan hutang bank (Catatan 14). Kecuali persediaan PT Ciputra Semarang mulai tanggal 19 September 2008 tidak lagi menjadi jaminan karena telah terjadi pelunasan atas hutang tersebut.

Persediaan diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (Catatan 13). Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul atas risiko tersebut.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai persediaan tersebut.

8. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
PPh 23	-	47,315,232
PPh 25	3,113,364,908	1,931,337,124
PPN	19,304,048,646	8,599,851,134
Lain-lain	125,257,486	32,420,649
Jumlah	<u>22,542,671,040</u>	<u>10,610,924,139</u>

9. BIAYA DI BAYAR DI MUKA

Akun ini sebagian besar merupakan biaya dibayar di muka atas *pre-operating* dari Anak perusahaan kepada pihak ketiga pada tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, masing-masing sebesar Rp18.852.454.464 dan Rp7.915.815.978.

10. PENYERTAAN SAHAM

Rincian dari investasi tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>March 31, 2009</u>	<u>March 31, 2008</u>
PT Ciputra Liang Court (CLC)	122,560,525,134	130,822,187,487
PT Ciputra Adicakra (CAC)	187,500,000	187,500,000
PT Ciputra Bangunutama (CBU)	93,750,000	93,750,000
Total	<u>122,841,775,134</u>	<u>131,103,437,487</u>

Penyertaan saham pada PT CLC dimiliki oleh PT. Dimensi Serasi, Anak perusahaan sebesar 8,76% (105 saham) dan Perusahaan sebesar 33,81% (405 saham) sehingga kepemilikan saham Perusahaan secara langsung dan tidak langsung adalah sebesar 39,94% dan dari Rp16.946.085.323 menjadi Rp129.426.191.538 (termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp10.128.251.134). Pada tanggal 30 Juni 2009, nilai investasi tidak termasuk dari kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp37.494.205.761 akibat penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan perubahan peraturan perpajakan (Catatan 2.s).

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

10. PENYERTAAN SAHAM (lanjutan)

Penyertaan saham pada CAC dimiliki oleh PT Sarananeka Indahpancar, Anak perusahaan, sebesar 15% (187.500 saham) pada tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008.

Penyertaan saham pada CBU dimiliki oleh PT Subursejahtera Agungabadi, Anak perusahaan, sebesar 7,50% (93.750 saham) pada tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008.

11. PROPERTI INVESTASI

<u>30 Juni 2009</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Biaya Perolehan				
Tanah	26,649,703,939	-	-	26,649,703,939
Bangunan	585,599,022,308	1,943,448,694	-	587,542,471,002
	612,248,726,247	1,943,448,694	-	614,192,174,941
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	177,975,161,215	7,899,138,286		185,874,299,501
Jumlah	434,273,565,032			428,317,875,440
<u>30 Juni 2008</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Biaya Perolehan				
Tanah	26,649,703,939	-	-	26,649,703,939
Bangunan	582,850,475,437	1,458,520,147	-	584,308,995,585
	609,500,179,376	1,458,520,147	-	610,958,699,524
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	162,467,539,612	7,803,011,584	-	170,270,551,196
Jumlah	447,032,639,764			440,688,148,328

Properti investasi terutama merupakan investasi pada tanah dan bangunan pusat belanja PT Ciputra Sentra dan PT Ciputra Semarang, keduanya merupakan Anak perusahaan yang terletak di Jakarta dan Semarang. Properti ini disewakan kepada pihak ketiga. Hasil dari sewa tersebut dicatat pada akun pendapatan pusat niaga pada laporan laba rugi.

Properti investasi tersebut diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (Catatan 13). Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul atas risiko tersebut.

Tanah dan gedung pusat niaga dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2940 atas nama PT Ciputra Sentra dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman pada PT Bank Mandiri Tbk (Catatan 14).

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, properti investasi, milik CSM dan CSN, digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan hutang bank (Catatan 14), kecuali pada tanggal 30 Juni 2009, properti investasi milik CSM sudah tidak digunakan sebagai jaminan lagi sehubungan dengan pelunasan hutang bank pada tanggal 19 September 2008.

Pada tanggal 31 Desember 2008, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan independen PT Wilson Properti Advisindo adalah sebesar Rp 1.294.000.000.000.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

12. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh PT Ciputra Adigraha (CAG), PT Sarananeka Indahpancar (SNIP) dan PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA), Anak perusahaan, yang masing-masing berlokasi di Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta, Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 11, Jakarta, dan Jl. Prof. DR. Satrio Kav.6, Jakarta.

Rincian dari tanah untuk pengembangan berdasarkan kepemilikan dan luasnya adalah sebagai berikut:

<u>Anak Perusahaan</u>	<u>Luas Tanah</u>	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
SNIP	28.045 m ²	295,998,978,865	302,094,597,923
SSAA	13.947 m ²	153,204,257,983	163,196,160,952
CAG	9.480 m ²	53,041,287,134	90,535,492,895
Jumlah		<u>502,244,523,982</u>	<u>555,826,251,770</u>

Biaya perolehan kavling tanah CAG mencakup kenaikan nilai wajar tanah akibat akuisisi saham dari Peninsula of Tokyo B.V. oleh Perusahaan pada bulan Mei 2007 dan Artupic International B.V. oleh PT Ciputra Development Tbk (CD) pada bulan Desember 2006 (Catatan 25) masing-masing sebesar Rp59.749.438.766 (termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp17.552.504.304), dan Rp66.472.303.743 (termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp19.941.701.457). Pada tanggal 30 Juni 2009, nilai perolehan kavling tanah tidak termasuk dari kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp37.494.205.761 akibat penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan perubahan peraturan perpajakan (Catatan 2.s)

Pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, tanah untuk pengembangan milik CAG seluas 45.527m² senilai Rp254.730.749.614 telah direklasifikasi ke dalam aset tetap. Kavling tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan proyek superblok.

Biaya perolehan kavling tanah SNIP mencakup kenaikan nilai wajar tanah akibat akuisisi saham dari Artupic oleh Perusahaan pada tanggal 19 November 2007 (Catatan 28c) sebesar Rp21.092.916.355 (termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp6.327.874.906). Pada tanggal 30 Juni 2009 nilai perolehan kavling tanah tidak termasuk dari kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp6.327.874.906 akibat penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan perubahan peraturan perpajakan (Catatan 2.s).

Biaya perolehan kavling tanah SSAA mencakup kenaikan nilai wajar tanah akibat akuisisi saham dari Key Dynamic Resources Limited dan Gracestar Group Corporation oleh Perusahaan pada tanggal 8 November 2007 (Catatan 28d dan 28f) masing-masing sebesar Rp31.143.370.161 (termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp9.343.011.048), dan Rp6.241.791.367 (termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp1.872.537.410). Biaya perolehan kavling tanah SSAA juga mencakup akumulasi biaya pinjaman sebesar Rp62.504.350.049. Pada tanggal 30 Juni 2009, nilai perolehan kavling tanah tidak termasuk dari kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp11.215.548.458 akibat penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan perubahan peraturan perpajakan (Catatan 2.s)

Semua status kepemilikan atas tanah merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir pada tahun 2027 dan 2034 masing-masing untuk tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki oleh CAG dan SSAA, kecuali tanah SSAA seluas 8.961 m², yang masih dalam proses untuk memperoleh status HGB. Manajemen berkeyakinan bahwa hak-hak guna bangunan tersebut dapat diperoleh dan dapat diperpanjang pada saat berakhir jangka waktu hak guna tersebut serta tidak ada indikasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan tersebut.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

13. ASET TETAP

Mutasi dari aset tetap adalah sebagai berikut:

30 Juni 2009	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>					
Pemilikan Langsung					
Tanah	263,014,026,428	-	-	-	263,014,026,428
Bangunan dan pengembangan bangunan	311,025,564,970	272,859,093	-	-	311,298,424,063
Peralatan dan perabot	77,473,457,598	2,954,487,777	709,667,483	-	79,718,277,892
Kendaraan bermotor	1,870,081,310	381,400,000	-	-	2,251,481,310
	653,383,130,306	3,608,746,870	709,667,483	-	656,282,209,693
Aset dalam Penyelesaian					
Bangunan	338,016,335,314	127,231,154,660	5,050,739,406	30,098,405,641	430,098,344,927
Jumlah Biaya Perolehan	991,399,465,620	130,839,901,530	5,760,406,889	30,098,405,641	1,086,380,554,620
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
Pemilikan Langsung					
Bangunan dan pengembangan bangunan	91,344,810,406	3,147,991,068	-	-	94,492,801,474
Peralatan dan perabot	53,441,979,405	4,781,426,884	708,252,942	-	57,515,153,347
Kendaraan bermotor	1,327,693,563	113,660,104	-	-	1,441,353,667
Jumlah Akumulasi Penyusutan	146,114,483,374	8,043,078,056	708,252,942	-	153,449,308,488
Nilai Buku	845,284,982,246				932,931,246,132
<hr/>					
30 Juni 2008	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>					
Pemilikan Langsung					
Tanah	8,283,276,814	-	-	254,730,749,614	263,014,026,428
Bangunan dan pengembangan bangunan	307,996,406,807	1,584,963,933	-	-	309,581,370,740
Peralatan dan perabot	69,687,651,837	4,036,672,704	75,731,800	-	73,648,592,741
Kendaraan bermotor	1,897,567,321	2,355,000	118,958,886	-	1,780,963,435
	387,864,902,779	5,623,991,637	194,690,686	254,730,749,614	648,024,953,344
Aset dalam Penyelesaian					
Bangunan	208,007,156,336	102,426,892,465	43,027,818,320	(1,943,862,889)	265,462,367,592
Jumlah Biaya Perolehan	595,872,059,115	108,050,884,102	43,222,509,006	252,786,886,725	913,487,320,936
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
Pemilikan Langsung					
Bangunan dan pengembangan bangunan	85,149,761,508	3,043,615,939	-	-	88,193,377,447
Peralatan dan perabot	44,452,678,549	4,490,746,451	63,302,697	-	48,880,122,303
Kendaraan bermotor	1,114,594,184	326,217,756	181,458,880	-	1,259,353,060
Jumlah Akumulasi Penyusutan	130,717,034,241	7,860,580,146	244,761,577	-	138,332,852,810
Nilai Buku	465,155,024,874				775,154,468,126

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

13. ASET TETAP (lanjutan)

Aset dalam penyelesaian sebagian besar merupakan akumulasi biaya pembangunan superblok yang dimiliki oleh PT Ciputra Adigraha (CAG), Anak perusahaan, dengan persentase penyelesaian 10%. Pembangunan dihentikan pada tahun 1997 dan CAG saat ini sedang melanjutkan pembangunan tersebut. Aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008 masing-masing sebesar Rp430.098.344.927 dan Rp265.462.367.592 diklasifikasikan ke dalam fungsi bangunannya yang masing-masing terdiri dari Properti Investasi sebesar Rp240.294.399.449 dan Rp149.183.125.047, Aset Tetap sebesar Rp124.511.418.034 dan Rp75.069.658.993 dan Persediaan sebesar Rp 65.292.527.444 dan Rp41.209.583.552.

Pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, tanah untuk pengembangan milik CAG telah direklasifikasi ke dalam akun aset tetap (Catatan 12).

Sehubungan dengan akuisisi saham CAG pada tanggal 16 Mei 2007, aset dalam penyelesaian termasuk kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp5.289.721.475. Pada tanggal 30 Juni 2009, nilai perolehan aset dalam penyelesaian tidak termasuk dari kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp5.289.721.475 akibat penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan perubahan peraturan perpajakan (Catatan 2.s).

Pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, aset tetap terdiri atas tanah dan bangunan milik CSM dan CSN, digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan hutang bank (Catatan 14), kecuali pada tanggal 30 Juni 2009 aset tetap CSM tersebut tidak menjadi jaminan lagi sehubungan dengan pelunasan hutang bank tanggal 19 September 2008.

Tanah di atas berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Anak perusahaan yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2010 sampai dengan tahun 2024. Manajemen berpendapat bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2009, aset tetap, termasuk properti investasi, kecuali tanah, bersama dengan persediaan diasuransikan kepada PT Asuransi Bintang Tbk, PT Allianz Utama Indonesia, dan PT Asuransi AIU Indonesia, PT Asuransi Indrapura, Car life Insurance, pihak-pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan nilai pertanggungan sekitar Rp4.212.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai atas aset tetap tersebut.

14. HUTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan pinjaman yang diterima dari pihak ketiga sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Pinjaman jangka panjang - rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	29,000,000,000	80,000,000,000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(29,000,000,000)</u>	<u>(51,000,000,000)</u>
Sub-jumlah	<u>-</u>	<u>29,000,000,000</u>
Hutang sindikasi - rupiah		
PT Bank Bukopin Tbk	-	9,109,851,114
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>-</u>	<u>(9,109,851,114)</u>
Sub-jumlah	<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah bagian jangka panjang	<u>-</u>	<u>29,000,000,000</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

14. HUTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

a. Pinjaman Jangka Panjang – Rupiah

Pada tanggal 23 Agustus 2002, PT Ciputra Sentra (CSN), Anak perusahaan, memperoleh pinjaman kredit investasi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp200 miliar, dengan tingkat bunga 19,5% per tahun. Tingkat suku bunga pinjaman pada periode Januari sampai dengan Juni 2009 berkisar antara 13% dan dibayarkan melalui angsuran secara triwulanan sampai dengan tanggal 31 Desember 2009.

Jadwal pembayaran pinjaman ini adalah sebagai berikut:

<u>Tahun</u>	<u>Jumlah Pembayaran</u>	<u>Jumlah Fasilitas (%)</u>
2003	10.000.000.000	5,00
2004	12.000.000.000	6,00
2005	22.000.000.000	11,00
2006	26.000.000.000	13,00
2007	28.000.000.000	14,00
2008	44.000.000.000	22,00
2009	58.000.000.000	29,00
Jumlah	200.000.000.000	100,00

Pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah, bangunan, persediaan dan piutang usaha atas pusat niaga dan hotel milik CSN (Catatan 6, 7 dan 13). Hasil pinjaman ini digunakan oleh CSN untuk melunasi hutangnya kepada Morgan Stanley Emerging Markets, Inc. New York.

Pinjaman ini mensyaratkan CSN, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi pinjaman, tidak diperbolehkan untuk, antara lain, melakukan pembagian deviden, mengubah Anggaran dasar perusahaan dan susunan manajemen dan pemegang saham perusahaan. CSN juga diwajibkan memelihara rasio aktiva terhadap hutang di atas 120% dan rasio hutang terhadap modal tidak lebih dari 233%.

b. Hutang Sindikasi - Rupiah

Berdasarkan perjanjian hutang sindikasi No. 64 tanggal 20 Desember 2004 antara PT Ciputra Semarang (CSM), Anak perusahaan, dengan PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) sebagai agen, yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., CSM memperoleh fasilitas hutang sindikasi dari Bukopin dan PT Bank Central Asia Tbk, masing-masing sebesar ekuivalen rupiah dari AS\$5.161.495 atau jumlah maksimum Rp50 miliar. Hasil pencairan atas hutang sindikasi digunakan sebagai berikut:

- Pada tanggal 24 Desember 2004, ekuivalen rupiah dari AS\$8.148.040 atau sebesar Rp75.956.028.880 digunakan untuk melunasi hutang sindikasi dan hutang jangka panjang dengan opsi kepada Gracestar Group (Mauritius) Ltd., PT Bank NISP Tbk, PT Bank Ekonomi Rahardja, PT Bank Indovest dan PT Bank Interpacific.
- Pada tanggal 3 Januari 2005, ekuivalen rupiah dari AS\$2.174.950 atau sebesar Rp20.274.883.900 digunakan untuk melunasi hutang sewa guna usaha kepada konsorsium yang dikepalai oleh PT Asiatic Sejahtera Finance.

Hutang sindikasi memiliki jangka waktu pinjaman 4,5 tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini sampai dengan 20 Juni 2009, dengan tingkat bunga 11% per tahun yang berlaku tetap selama 6 (enam) bulan pertama dan selanjutnya ditinjau setiap bulan untuk pembayaran pokok dan bunga yang dilakukan triwulanan.

Pada tanggal 19 September 2008 terjadi pelunasan atas hutang sindikasi tersebut.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

14. HUTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

b. Hutang Sindikasi – Rupiah (lanjutan)

Hutang ini dikenakan bunga dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara 13,75% - 14,75% pada periode 2008, dan dijamin dengan:

- a. Tanah milik Perusahaan seluas 16.453 m² yang berlokasi di Desa Pekunden, Semarang, Jawa Tengah, berikut bangunan dan harta tidak bergerak yang dikenal sebagai bangunan Pusat Niaga dan Hotel Ciputra Semarang (Catatan 11 dan 13).
- b. Jaminan fidusia atas piutang dari pihak ketiga dan persediaan (Catatan 6 dan 7).

Jaminan tersebut diatas secara otomatis tidak menjadi jaminan atas hutang setelah terjadi pelunasan hutang pada tanggal 19 September 2008.

Deposito dan rekening penampungan yang ditempatkan di Bukopin sebesar Rp3.049.608.517 pada tanggal 30 Juni 2008 digunakan sebagai jaminan atas hutang dan disajikan sebagai "*Dana yang Dibatasi Penggunaannya*" di neraca konsolidasi.

Pada tanggal 30 Juni 2009 deposito dan rekening penampungan secara otomatis juga tidak menjadi jaminan hutang setelah ada pelunasan tersebut. Dan deposito sebesar Rp3.000.000.000 yang dijadikan jaminan sebelumnya, telah dicairkan di bank Bukopin.

15. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Gaji dan tunjangan karyawan	2,799,489,603	2,760,584,487
Air, listrik dan gas	2,554,664,098	2,893,573,555
Jasa manajemen dan pemasaran	1,314,054,814	980,093,823
Iklan dan Promosi	466,562,695	418,909,282
<i>Service charges</i>	-	502,039,477
Transportasi	-	163,342,284
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200juta)	5,510,665,010	2,803,336,636
Jumlah	<u>12,645,436,220</u>	<u>10,521,879,544</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

16. PERPAJAKAN

a. Hutang pajak

a. Hutang pajak

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	429,132,772	540,797,355
Pasal 23	156,906,645	117,782,449
Pasal 25	2,633,063,394	13,146,299,204
Pasal 26	961,123,464	1,755,832,986
Pajak pembangunan I	1,011,258,131	1,090,194,487
Pajak pertambahan nilai	2,200,090,680	1,825,375,979
Pajak Lainnya	548,102,351	1,261,225,148
Jumlah	<u>7,939,677,437</u>	<u>19,737,507,608</u>

b. Beban pajak penghasilan

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Beban pajak tahun berjalan		
Perusahaan		12,677,996,976
Anak perusahaan	12,181,509,558	9,977,802,673
Beban pajak tangguhan		
Anak perusahaan	114,441,927	89,962,511
Jumlah	<u>12,295,951,485</u>	<u>22,745,762,160</u>

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi konsolidasi dengan taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi konsolidasi	55,161,730,378	138,730,256,660
Laba Anak perusahaan sebelum beban pajak penghasilan	(60,909,803,166)	(59,924,894,550)
Eliminasi	1,225,074,474	1,225,074,474
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan perusahaan	(4,522,998,314)	80,030,436,584
Perbedaan temporer:		
Penyisihan imbalan kerja karyawan	-	68,000,760
Perbedaan tetap:		
Amortisasi atas biaya penerbitan saham	(5,202,821,498)	(6,937,095,331)
Representasi	458,939	-
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	51,635,042	(1,395,995,949)
Penghasilan yang telah dikenakan pajak final	(34,363,852,968)	(37,712,113,329)
Lain-lain	797,429,042	-
Taksiran laba fiskal perusahaan	<u>(43,240,149,757)</u>	<u>34,053,232,735</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak tangguhan

Rincian kewajiban pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam neraca konsolidasi adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Aset pajak tangguhan - Bersih		
Perusahaan		
Penyisihan kewajiban imbalan kerja karyawan		20,400,228
Anak perusahaan	-	61,008,819
Jumlah	<u>-</u>	<u>81,409,047</u>
Kewajiban pajak tangguhan - Bersih		
Perusahaan		
Selisih lebih nilai wajar atas nilai buku tanah dalam pengembangan dan aktiva tetap Anak perusahaan	-	70,455,601,734
Anak perusahaan	37,119,862,550	40,010,342,787
Jumlah	<u>37,119,862,550</u>	<u>110,465,944,521</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa kewajiban pajak tangguhan dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

17. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini sebagian besar merupakan pendapatan sewa pusat niaga yang diterima dimuka dari pihak ketiga pada tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, masing-masing sebesar Rp49.648.245.966 dan Rp46.565.336.221.

Seluruh pendapatan sewa adalah dalam mata uang Rupiah.

18. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Saham</u>	<u>30 Juni 2009</u>		
	<u>Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Persentase Pemilikan (%)</u>	<u>Jumlah</u>
PT Ciputra Development Tbk	3,172,999,996	51.59%	793,249,999,000
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	2,977,000,004	48.41%	744,250,001,000
Jumlah	<u>6,150,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,537,500,000,000</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

<u>Pemegang saham</u>	<u>30 Juni 2008</u>		
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah
PT Ciputra Development Tbk	3,139,999,996	51.06%	784,999,999,000
Morgan Stanley and Co International PLC	449,761,000	7.31%	112,440,250,000
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	2,560,239,004	41.63%	640,059,751,000
Jumlah	6,150,000,000	100.00%	1,537,500,000,000

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan selisih lebih jumlah yang diterima dari nilai nominal saham yang diterbitkan berkaitan dengan penawaran umum perdana Perusahaan (Tambahan Modal Disetor) sebesar Rp1.354.500.000.000 dikurangi biaya penerbitan saham terkait sebesar Rp73.995.687.530.

20. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Pendapatan		
Pusat niaga	104,579,975,000	104,336,071,047
Hotel	48,913,078,586	52,979,875,884
Penjualan Kondominium	4,423,007,355	-
Jumlah	157,916,060,941	157,315,946,931

21. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban langsung dan beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Beban Langsung		
Pusat niaga	25,967,430,366	27,382,105,463
Hotel	22,999,786,242	23,436,645,806
Penjualan Kondominium	3,281,034,137	-
Jumlah	52,248,250,745	50,818,751,269

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

22. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Penjualan		
Iklan dan promosi	5,071,265,381	6,257,675,208
Komisi penjualan	1,418,006,198	-
Jasa manajemen	1,073,830,988	1,140,828,427
Gaji, upah dan tunjangan karyawan	668,301,679	632,321,848
Lain-lain (di bawah Rp 200 Juta)	140,767,908	18,179,842
Sub - Jumlah	<u>8,372,172,154</u>	<u>8,049,005,325</u>
Umum dan Administrasi		
Gaji dan tunjangan karyawan	18,739,852,156	16,438,437,720
Penyusutan	15,654,221,503	15,592,070,169
Jasa manajemen	2,329,061,057	2,543,516,794
Asuransi	696,905,730	873,085,277
Perjalanan dinas	657,924,052	436,489,065
Air, listrik dan gas	187,771,315	-
Pemeliharaan	597,738,902	559,154,973
Tenaga Ahli	575,680,231	427,720,897
Pajak dan perizinan	673,362,018	627,199,894
Pos dan telekomunikasi	354,595,845	359,374,675
Representasi	282,575,054	158,898,302
Lain-lain	3,632,350,188	3,031,297,597
Sub - Jumlah	<u>44,382,038,051</u>	<u>41,047,245,363</u>
Jumlah	<u>52,754,210,205</u>	<u>49,096,250,688</u>

23. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Rincian pendapatan (beban) lain-lain adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
Beban Bunga	(3,637,100,435)	(7,149,731,175)
Laba Selisih Kurs	(38,786,904,165)	48,225,994,560
Penghasilan Bunga	42,683,941,208	38,008,355,873
Bagian atas Laba Bersih Perusahaan Asosiasi	(51,635,042)	1,395,995,949
Beban Pajak	-	(35,521,076)
Lain-lain (dibawah Rp 100 juta)	2,039,828,821	884,217,555
Bersih	<u>2,248,130,387</u>	<u>81,329,311,686</u>

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

24. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

Dalam kegiatan usaha normal, Perusahaan dan Anak perusahaan melakukan transaksi keuangan dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, yang meliputi pembebanan biaya antar-perusahaan dan pinjaman modal kerja tanpa bunga dan tidak ditentukan tanggal pembayarannya.

	Sifat Hubungan	30 Juni 2009	30 Juni 2008
<u>Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa</u>			
PT Ciputra Adicakra	Afiliasi	840,267,701	864,267,701
PT Putraindah Jasabangun	Afiliasi	1,925,041,460	1,229,841,260
PT Citrakarya Kreasimandiri	Afiliasi	5,500,000	-
Jumlah		<u>2,770,809,161</u>	<u>2,094,108,961</u>
<u>Hutang kepada pihak yg mempunyai hubungan istimewa</u>			
DR.Ir. Ciputra	Pemegang saham	3,090,822,001	-
PT Apratima Sejahtera	Afiliasi	1,890,245,255	1,787,745,255
PT Ciputra Development Tbk	Pemegang saham	123,148,830	3,049,269,302
PT Ciputra Corpora	Afiliasi	887,557	-
PT Ciputra Surya	Afiliasi	835,161	-
Jumlah		<u>5,105,938,804</u>	<u>4,837,014,557</u>

25. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS ANAK PERUSAHAAN

Rincian dari selisih transaksi perubahan ekuitas Anak perusahaan berdasarkan PSAK No. 40 terdiri dari:

	30 Juni 2009	30 Juni 2008
Perubahan nilai investasi di CSN sehubungan dengan perubahan ekuitas di CSN yang disebabkan oleh konversi hutang obligasi	186,220,008,430	186,220,008,430
Perubahan nilai investasi di SSAA sehubungan dengan perubahan ekuitas di SSAA yang disebabkan oleh konversi hutang lain-lain	42,399,298,273	42,399,298,273
Perubahan nilai investasi di CAG sehubungan dengan perubahan ekuitas di CAG yang disebabkan oleh tambahan modal disetor dari pihak ketiga	23,038,432,587	23,038,432,587
Perubahan nilai investasi di DS sehubungan dengan perubahan ekuitas di DS yang disebabkan oleh selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan Anak perusahaan	15,612,179,206	15,612,179,206
Jumlah	<u>267,269,918,496</u>	<u>267,269,918,496</u>

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

25. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS ANAK PERUSAHAAN (lanjutan)

PT Ciputra Sentra (CSN)

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) CSN pada tanggal 24 Maret 2005, para pemegang saham menyetujui konversi atas sebagian obligasi konversi CSN yang dimiliki oleh Key Dynamic Resources Ltd. (KDRL) senilai Rp100.000.000.000 menjadi 6.250.000 saham CSN dengan nilai nominal Rp1.000 per lembar saham. Sebagai akibat konversi tersebut, PT Ciputra Development Tbk (CD), pemegang saham, mengalami dilusi kepemilikan saham CSN langsung dan tidak langsung dari 37,35% menjadi 33,07% dan mencatat "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" sebesar Rp33.264.066.920 akibat peningkatan nilai investasi atas dilusi tersebut. Sehubungan dengan transaksi restrukturisasi seperti yang dijelaskan pada Catatan 3, selisih tersebut, termasuk Rp152.955.941.510 yang timbul dari konversi saham CSN atas obligasi konversi KDRL sebesar Rp290.990.000.000 pada tahun 2003, ditransfer kepada Perusahaan dan dicatat sebagai bagian dari "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" dalam Ekuitas pada neraca konsolidasi.

Berdasarkan RUPSLB CSN pada tanggal 5 Desember 2006 yang telah diaktakan dengan Akta Notaris dari Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., No. 90 tanggal 13 Desember 2006, para pemegang saham telah menyetujui penjualan saham sebanyak 24.436.875 saham (mewakili 44,89% kepemilikan atas CSN) yang dimiliki KDRL kepada CD dan konversi atas sisa obligasi konversi CSN sebesar Rp160.043.500.000 yang dibeli CD dari KDRL menjadi 10.002.719 saham CSN. Jumlah nilai perolehan saham KDRL di CSN dan obligasi konversi dari KDRL adalah sebesar Rp241.077.033.000. *Goodwill* negatif yang timbul dari transaksi tersebut sebesar Rp443.989.367.121 dikurangi dengan nilai wajar aktiva non-moneter CSN. Sebagai akibat dari akuisisi dan konversi tersebut, jumlah kepemilikan CD secara langsung dan tidak langsung di CSN meningkat dari 33,07% menjadi 81,38%. Dalam RUPSLB, para pemegang saham CSN juga menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari Rp54.436.875.000 menjadi Rp64.439.594.000. Peningkatan modal saham CSM ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. W7-00605.HT.01.04-TH.2007 tanggal 17 Januari 2007.

PT Ciputra Adigraha (CAG)

Pada tahun 1996, terdapat peningkatan modal disetor CAG oleh para pemegang saham, diantaranya CD, Peninsula Holdings B.V., Belanda dan Natsteel Properties, Pte., Ltd., Singapura, masing-masing sebesar Rp72.125.612.547, Rp68.298.292.020, dan Rp33.641.675.177. Sebagai akibat dari transaksi tersebut, Perusahaan sebagai salah satu pemegang saham CAG saat itu mencatat "*Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*" sebesar Rp16.300.388.436 dan "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" sebesar Rp23.038.432.587 akibat peningkatan nilai investasi atas dilusi tersebut.

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 191 tanggal 29 Juli 2004 dari Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., Perusahaan menjual 37.810.000 saham di CAG kepada CD pada harga nominal, yang mengakibatkan kepemilikan Perusahaan di CAG menjadi 22,60% dan kepemilikan langsung CD terhadap CAG menjadi 39,90%. Sebagai akibat dari transaksi tersebut, nilai investasi CD atas CAG meningkat sebesar Rp72.357.783.244. Oleh karena restrukturisasi transaksi seperti yang dijelaskan pada Catatan 3, akibat dari transaksi di atas dicatat sebagai bagian dari "*Proforma Modal yang Timbul dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*" pada laporan perubahan ekuitas konsolidasi tahun 2004. Pada tanggal 29 Maret 2006, CD mengalihkan seluruh kepemilikan sahamnya pada CAG kepada Artupic International B.V. (Artupic), sesuai dengan rencana penyelesaian hutang CD. Selanjutnya, pada tanggal 13 Desember 2006, CD membeli kembali kepemilikan saham pada CAG tersebut dari Artupic. *Goodwill* negatif yang timbul dari transaksi pembelian kembali tersebut sebesar Rp152.911.651.402 dikurangi dengan nilai wajar aktiva non-moneter CAG.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

25. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS ANAK PERUSAHAAN (lanjutan)

PT Ciputra Adigraha (CAG)(lanjutan)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham dalam RUPSLB CAG, yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Mala Mukti, S.H., No. 32 tanggal 16 Mei 2007, para pemegang saham menyetujui penjualan saham CAG sebanyak 38.000.000 saham yang dimiliki Peninsula of Tokyo B.V. kepada Perusahaan. *Goodwill* negatif yang timbul dari transaksi ini sebesar Rp114.825.922.198 dieliminasi dengan nilai wajar aktiva non-moneter CAG. Sebagai akibat dari transaksi tersebut, jumlah kepemilikan Perusahaan secara langsung dan tidak langsung di CAG meningkat dari 67,75% menjadi 87,75%.

PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham dalam RUPSLB SSAA pada tanggal 18 Agustus 2004, yang telah diaktakan dengan Akta No. 95 tanggal 18 Agustus 2004 dari Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., diputuskan untuk meningkatkan modal dasar SSAA dari Rp2.000.000.000 menjadi Rp210.000.000.000 dan modal saham ditempatkan dan disetor dari

Rp2.000.000.000 menjadi Rp208.454.118.000, dengan cara mengkonversi hutang SSAA kepada CD dan pihak ketiga sebesar Rp206.454.118.000 menjadi saham SSAA. Sebagai akibat konversi tersebut, kepemilikan CD atas SSAA mengalami dilusi kepemilikan dari 70,00% menjadi 26,11%. Akibat peningkatan investasi atas dilusi tersebut sebesar Rp52.527.300.711, CD mencatat "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" sebesar Rp42.399.298.273. Sehubungan dengan transaksi restrukturisasi seperti yang dijelaskan pada Catatan 3, peningkatan investasi di atas dicatat sebagai bagian dari "*Proforma Modal yang Timbul dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*" pada laporan perubahan ekuitas konsolidasi tahun 2004, dan selisih tersebut dicatat sebagai bagian dari "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" pada neraca konsolidasi. Peningkatan modal ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. C.28692.HT.01.04.TH.2005 tanggal 10 Oktober 2005.

PT Dimensi Serasi (DS)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 193 tanggal 29 Juli 2004 dari Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., DS menjual 245 saham di CLC kepada CD dengan harga sebesar nilai nominalnya. Setelah jual beli saham tersebut, DS mengalami dilusi kepemilikan saham CLC dari 29,21% menjadi 8,76%, dan mencatat penurunan nilai atas "*Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan*" sebesar Rp46.295.605.474 serta mencatat "*Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*" sebesar Rp22.802.006.093. Sehubungan dengan transaksi restrukturisasi seperti yang dijelaskan pada Catatan 3, "*Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan*" dan "*Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali*" tersebut masing-masing berdasarkan persentase kepemilikan saham oleh Perusahaan sebesar Rp15.612.175.206 dan Rp15.961.404.265 dicatat sebagai bagian dari "*Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan*" dalam Ekuitas pada neraca konsolidasi.

26. PENGGUNAAN SALDO LABA

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 26 Mei 2008 No.205 dari Notaris Dr. Misahardi Wilamarta, SH. MH. Mkn. LLM, para pemegang saham menyetujui penggunaan sebagian keuntungan bersih tahun 2007 sebesar Rp5.000.000 sebagai saldo laba yang ditentukan penggunaannya, dan sisanya sebesar Rp80.120.188.039 sebagai saldo laba ditahan.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

26. PENGGUNAAN SALDO LABA (lanjutan)

Selanjutnya berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Mei 2009 dari Notaris Tse Min Suhardi, SH., para pemegang saham menyetujui penggunaan sebagian keuntungan bersih tahun 2008 Rp5.000.000 sebagai saldo laba yang ditentukan penggunaannya, dan sisanya sebesar Rp187.533.834.580 sebagai saldo laba ditahan.

Sehingga total saldo laba yang ditentukan penggunaannya menjadi Rp10.000.000.

27. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dihitung dengan membagi laba bersih setelah dan sebelum pengaruh penyesuaian proforma sehubungan dengan pengadopsian metode penyatuan kepemilikan sebagai pembilang dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar sebagai penyebut setelah memperhitungkan efek retroaktif sehubungan dengan transaksi restrukturisasi entitas sependangali.

	<u>30 Juni 2009</u>	<u>30 Juni 2008</u>
<u>Laba per saham Setelah Efek Penyesuaian Proforma</u>		
Laba bersih Setelah Efek Penyesuaian Proforma	34,554,953,008	107,458,571,992
Jumlah saham yang beredar	6,150,000,000	6,150,000,000
Laba per saham dasar	6	17
<u>Laba per saham Sebelum Efek Penyesuaian Proforma</u>		
Laba bersih Sebelum Efek Penyesuaian Proforma	34,554,953,008	107,458,571,992
Jumlah saham yang beredar	6,150,000,000	6,150,000,000
Laba per saham dasar	6	17

28. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

- a. Pada tanggal 23 April 2007, Perusahaan menandatangani perjanjian pengalihan hutang piutang dengan PT Ciputra Development Tbk (CD), pemegang saham, dan dengan Anak perusahaan, diantaranya, PT Ciputra Adicakra (CAC), PT Ciputra Adigraha (CAG), PT Ciputra Bangunutama (CBU), PT Citradimensi Serasi (CDS), PT Ciputra Semarang (CSM), PT Ciputra Sentra (CSN), PT Dimensi Serasi (DS), PT Kharismasaka Pratama (KP) dan PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA). Berdasarkan perjanjian tersebut, piutang CD dari CAG, CDS, CSM, CSN, KP dan SSAA sebesar Rp77.663.916.934 dan hutang CD kepada DS sebesar Rp815.050.235 dialihkan kepada Perusahaan dan hutang Perusahaan kepada CAC dan CBU sebesar Rp3.913.796.383 dialihkan kepada CD. Sebagai akibat pengalihan hutang piutang tersebut, hutang Perusahaan kepada CD menjadi sebesar Rp120.992.524.565. Dan selanjutnya, hutang tersebut sebesar Rp120.000.000.000 dikonversi menjadi saham baru (Catatan 18).
- b. Pada tanggal 15 Juni 2007, berdasarkan perjanjian jual beli bersyarat yang telah ditandatangani oleh Perusahaan dan Artupic International B.V. (Artupic), Artupic setuju untuk menjual dan Perusahaan berkemauan untuk menerima penawaran atas saham 245 saham Seri A PT Ciputra Liang Court (CLC) dengan nilai sebesar Rp60.515.000.000. Perjanjian ini mensyaratkan penyelesaian transaksi ini selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2007 dan beberapa kondisi lainnya yang termasuk di dalam perjanjian tersebut.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

28. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- c. Pada tanggal 15 Juni 2007, berdasarkan perjanjian jual beli bersyarat yang telah ditandatangani oleh Perusahaan dan Artupic, Artupic setuju untuk menjual dan Perusahaan berkemauan untuk menerima penawaran atas 380.623.888 saham PT Sarananeka Indahpancar dengan nilai sebesar Rp293.537.000.000. Perjanjian ini mensyaratkan penyelesaian transaksi ini selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2007 dan beberapa kondisi lainnya yang termaktub di dalam perjanjian tersebut.
- d. Pada tanggal 15 Juni 2007, berdasarkan perjanjian jual beli bersyarat yang telah ditandatangani oleh Perusahaan dan Gracestar Group Corporation (Gracestar), Gracestar setuju untuk menjual dan Perusahaan berkemauan untuk menerima penawaran atas 25.613.553 saham SSAA dengan nilai sebesar Rp21.425.000.000. Perjanjian ini mensyaratkan penyelesaian transaksi ini selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2007 dan beberapa kondisi lainnya yang termaktub di dalam perjanjian tersebut.
- e. Pada tanggal 15 Juni 2007, berdasarkan perjanjian jual beli bersyarat yang telah ditandatangani oleh Perusahaan dan International Image Engineering Co. Ltd. (IIEC), IIEC setuju untuk menjual dan Perusahaan berkemauan untuk menerima penawaran atas 160 saham Seri A CLC dengan nilai sebesar Rp39.520.000.000. Perjanjian ini mensyaratkan penyelesaian transaksi ini selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2007 dan beberapa kondisi lainnya yang termaktub didalam perjanjian tersebut.
- f. Pada tanggal 15 Juni 2007, berdasarkan perjanjian jual beli bersyarat yang telah ditandatangani oleh Perusahaan dan Key Dynamic Resources Limited (KDRL), KDRL setuju untuk menjual dan Perusahaan berkemauan untuk menerima penawaran atas 127.815.336 saham SSAA dengan nilai sebesar Rp106.911.000.000. Perjanjian ini mensyaratkan penyelesaian transaksi ini selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2007 dan beberapa kondisi lainnya yang termaktub di dalam perjanjian tersebut.
- g. Pada tanggal 18 Juli 2007 Perusahaan dan PT Ciputra Sentra menandatangani Perjanjian Jasa Manajemen dan Pemasaran. Perusahaan bersedia membantu dalam hal pengembangan, pengelolaan dan pemasaran serta penjualan atau memberikan ijin penggunaan atau melakukan persewaan terkait Pusat Perbelanjaan. Sebagai kompensasi Perusahaan menerima honorarium tahunan yang harus dibayar dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dalam jumlah yang sama dengan nilai tukar jumlah mata uang Rupiah yang merupakan 2,5% dari hasil pendapatan kotor PT Ciputra Sentra yang harus dibayarkan setiap triwulan.
- h. Pada tanggal 1 Agustus 2007, Perusahaan mengadakan perjanjian jasa konsultasi dengan PT Ciputra Liang Court (CLC). Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan setuju untuk menyediakan jasa konsultasi tertentu kepada CLC, mencakup jasa administrasi dan manajemen umum. Sebagai kompensasinya, Perusahaan berhak menerima pendapatan sebesar 1,275% dari seluruh jumlah pendapatan usaha CLC dan 3,4% dari laba usaha CLC. Penundaan atas pembayaran akan dikenakan denda berupa bunga sebesar 3% (tiga persen) per tahun. Perjanjian ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2008. Selanjutnya pada tanggal 30 September 2008, Perusahaan menandatangani pengakhiran perjanjian jasa konsultasi dengan CLC yang berlaku efektif pada tanggal 1 Oktober 2008.
- i. Pada tanggal 1 Agustus 2007, berdasarkan perjanjian pemakaian logo yang telah ditandatangani oleh Perusahaan dengan PT Ciputra Corpora (CC), pihak afiliasi, pemegang merek dan logo "Ciputra", Perusahaan dan Anak perusahaannya diperbolehkan untuk menggunakan logo "Ciputra" sebagai atribut Perusahaan tanpa kewajiban untuk membayar royalti kepada CC. Perjanjian ini berlaku efektif pada saat CC memperoleh dan menjadi pemegang hak sah atas merek dan logo tersebut sampai diakhiri dengan pemberitahuan tertulis dari CC ke Perusahaan.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

28. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- j. Pada tanggal 26 Februari 2008, Perusahaan melalui anak perusahaannya PT Ciputra Adigraha menandatangani perjanjian manajemen pengelola apartemen dan perjanjian bantuan teknis apartemen di kavling 3-5 dengan PT Ascott International Management Indonesia.
- k. Pada tanggal 10 April 2008, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan CD, dimana Perusahaan bermaksud menyewa bangunan milik CD seluas ± 250 m², dengan jangka waktu 1 September 2007 sampai dengan tanggal 28 Pebruari 2009 dengan harga sewa Rp 4.375.000.000 selama jangka waktu sewa. Pada tahun 2008, beban sewa sebesar Rp 3.888.888.888 dicatat dalam beban umum dan administrasi.
- l. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian manajemen pengelola apartemen dan perjanjian bantuan teknis hotel di kaveling 3-5 dengan PT Raffles Hotels and Resorts Management dan Raffles International Limited dan CAG berkewajiban untuk membayar sebesar 0,5% dari total pendapatan. Perjanjian berlaku secara efektif pada 29 April 2008 dan berakhir 25 tahun setelah *opening date* yakni 1 November 2011 atau hari lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- m. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian jasa manajemen dan pemasaran untuk residensial dengan Raffles International Limited, dimana Raffles akan memberikan jasa penjualan, pemasaran dan administrasi umum kepada CAG, serta bantuan atas penjualan residensial. CAG berkewajiban membayar 3% dari pendapatan kotor jika pendapatan kotor mencapai USD 3,000 per m² atau 2,75% dari pendapatan kotor jika pendapatan kotor diatas USD 3,000 per m². Perjanjian ini berlaku secara efektif pada tanggal 29 April 2008.
- n. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian dengan Raffles International Limited dan Perhimpunan Penghuni Premium Residence Ciputra World Jakarta berkaitan dengan *Residential License Agreement*. Raffles International Limited memberikan hak untuk menggunakan lisensi menggunakan lambang Raffles International Limited kepada CAG dan CAG berkewajiban untuk membayar 1% dari penerimaan kotor perusahaan. Perjanjian ini berlaku secara efektif pada saat perjanjian dimulai tanggal 29 April 2008 dan akan berakhir saat perusahaan berhasil melakukan penjualan atau atau 5 tahun setelah perjanjian dilaksanakan.
- o. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian dengan Raffles International Limited berkaitan dengan *Hotel License Agreement*. Raffles International Limited memberikan hak untuk menggunakan lisensi penggunaan lambang Raffles International Limited dalam operasi hotel dan outlet lainnya. CAG berkewajiban untuk membayar 1% dari total pendapatan. Perjanjian ini berlaku secara efektif pada saat perjanjian dimulai dan akan berakhir setelah 25 tahun dari *opening date* yakni 1 November 2011 atau hari lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- p. Pada tanggal 25 Juni 2008, PT Ciputra Adigraha (CAG) menandatangani Kontrak Kerja Jasa Manajemen Konstruksi Proyek Ciputra World dengan PT Jaya CM. PT Jaya CM menyetujui memberikan jasa manajemen konstruksi pada proyek yang akan dilaksanakan. Jangka waktu pelaksanaan terbagi atas tahap konstruksi selama 43 (empat puluh tiga) bulan terhitung tanggal 1 Juli 2008 sampai dengan 31 Januari 2012 dan tahap masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 1 Februari 2012 sampai dengan 31 Januari 2013. Imbalan jasa konsultan manajemen konstruksi pada proyek ini adalah sebesar Rp 15.950.000.000.
- q. Pada tanggal 28 November 2008, Perusahaan mengadakan perjanjian jasa konsultasi dengan PT Ciputra Development Tbk (pemegang saham) untuk pengelolaan dan operasional di bidang Sumber Daya Manusia, Keuangan, Sistem Informasi Manajemen, Perpajakan, Audit Internal, *Public Relations* dan dokumentasi kegiatan usaha Perusahaan. Atas jasa konsultasi ini Perusahaan dikenakan biaya jasa manajemen sebesar Rp 4.700.000.000 untuk periode tahun 2008.

**PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)**

28. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- r. PT Dimensi Serasi, Anak perusahaan, mengadakan perjanjian usaha patungan dengan Liang Court Holdings, Ltd., Singapura dan International Image Engineering Co., Ltd., British Virgin Islands, pada tanggal 18 Maret 1993, untuk membentuk 2 (dua) perusahaan patungan penanaman modal asing (PMA). PMA pertama yang dibentuk adalah PT Ciputra Liang Court dengan ruang lingkup kegiatan usaha meliputi pembangunan, pengembangan dan pengelolaan kegiatan kompleks kondominium dan apartemen yang terletak di Jalan Prof. DR. Satrio, Kav. 1, Jakarta. Untuk PMA kedua belum didirikan hingga tanggal 31 Desember 2008.
- s. Pada tanggal 1 Februari 2009 PT Sarananeka Indahpancar (SNIP), PT Ciputra Property Tbk dan PT Ciputra Adicakra menandatangani Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali (BOT). SNIP menyediakan tanah kepada Perusahaan untuk pembangunan kantor pemasaran dan galeri seni, berdasarkan IMB yang telah diterbitkan atas nama PT Ciputra Adicakra. Jangka waktu perjanjian 15 tahun dihitung sejak tanggal diterbitkannya IMB, sampai dengan tanggal 15 April 2023. Pada tanggal 1 Juni 2009 Perusahaan menandatangani Pengalihan Hak dan Kewajiban atas Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali (BOT) tsb. Perusahaan mengalihkan Hak dan Kewajiban atas bangunan kepada PT Ciputra Adigraha, Anak perusahaan, dengan kompensasi pembangunan bangunan sebesar Rp23.760.758.774.
- t. Pada tanggal 2 Maret 2009 Perusahaan dan PT Ciputra Adigraha, menandatangani Perjanjian Pinjam Pakai Kantor. Perusahaan meminjamkan bangunan yang terletak di Jl. Prof. DR. Satrio Kav.11 kepada PT Ciputra Adigraha, Anak perusahaan, secara cuma-cuma. Batas waktu sampai berakhirnya Perjanjian BOT, 15 April 2023. Sehubungan dengan Pengalihan Hak dan Kewajiban atas BOT tertanggal 1 Juni 2009, Perusahaan menandatangani Pengakhiran Perjanjian Pinjam Pakai Kantor dengan PT Ciputra Adigraha atas bangunan seluas ± 1.400m² yang berlokasi di Jl. Prof. DR. Satrio Kav.11 Jakarta Selatan.
- u. Pada tanggal 15 April 2009 Perusahaan dan PT Ascott International Management Indonesia menandatangani *First Amendment of Consulting Services Agreement*. Perusahaan setuju untuk menyediakan jasa konsultasi mencakup jasa administrasi dan manajemen umum. Sebagai kompensasinya, Perusahaan berhak menerima pendapatan sebesar 1,275% dari seluruh jumlah pendapatan usaha dan 3,4% laba usaha dari PT Ascott International Management. Perjanjian ini berlaku efektif pada tanggal 15 April 2009.

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

29. INFORMASI SEGMENT

Bentuk primer informasi segmen usaha Perusahaan dan Anak perusahaan adalah sebagai berikut:

30 Juni 2009
(dalam Ribuan Rupiah)

	Pusat Niaga	Hotel	Kondominium	Lainnya	Jumlah	Eliminasi	Bersih
Pendapatan							
Pihak Eksternal	104,579,975	48,913,079	4,423,007	-	157,916,061	-	157,916,061
Hasil							
Hasil segmen	78,612,545	25,913,292	1,141,973	-	105,667,810	-	105,667,810
Beban Usaha	28,169,786	16,431,433	3,966,049	8,306,439	56,873,707	(4,119,497)	52,754,210
Laba (rugi) usaha	50,442,759	9,481,859	(2,824,076)	(8,306,439)	48,794,103	4,119,497	52,913,600
Beban keuangan	(3,637,100)	-	-	-	(3,637,100)	-	(3,637,100)
Penghasilan (beban) lainnya - bersih	7,328,124	251,927	181,896	3,519,490	11,281,437	(5,396,206)	5,885,231
Laba sebelum beban pajak penghasilan	54,133,782	9,733,786	(2,642,180)	(4,786,949)	56,438,440	(1,276,710)	55,161,730
Beban pajak penghasilan	9,472,290	2,128,272	695,390	-	12,295,951	-	12,295,951
Laba (rugi) sebelum hak minoritas	44,661,493	7,605,514	(3,337,569)	(4,786,949)	44,142,488	(1,276,710)	42,865,779
Hak minoritas	-	-	-	-	-	(8,310,826)	(8,310,826)
Efek penyesuaian proforma	-	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih	44,661,493	7,605,514	(3,337,569)	(4,786,949)	44,142,488	(9,587,535)	34,554,953
Informasi lainnya							
Aset segmen	547,432,180	267,004,478	662,747,945	3,505,913,148	4,983,097,752	(1,352,369,891)	3,630,727,861
Kewajiban segmen	156,080,239	55,346,471	315,011,031	24,611,801	551,049,542	(325,427,591)	225,621,951
Pendapatan:							
PT Ciputra Sentra	71,341,106	35,794,366	-	-	107,135,473	-	107,135,473
PT Ciputra Semarang	33,238,869	13,118,712	-	-	46,357,581	-	46,357,581
PT Ciputra Adigraha	-	-	4,423,007	-	4,423,007	-	4,423,007
Jumlah	104,579,975	48,913,079	4,423,007	-	157,916,061	-	157,916,061

30 Juni 2008
(dalam Ribuan Rupiah)

	Pusat Niaga	Hotel	Lainnya	Jumlah	Eliminasi	Bersih
Pendapatan						
Pihak Eksternal	104,336,071	52,979,876	-	157,315,947	-	157,315,947
Hasil						
Hasil segmen	73,112,304	33,384,892	-	106,497,196	-	106,497,196
Beban Usaha	22,051,827	16,688,689	9,130,661	47,871,177	1,225,074	49,096,251
Laba (rugi) usaha	51,060,477	16,696,203	(9,130,661)	58,626,019	(1,225,074)	57,400,945
Beban keuangan	(3,675,417)	(3,435,344)	(38,970)	(7,149,731)	-	(7,149,731)
Penghasilan (beban) lainnya - bersih	520,195	221,445	87,737,403	88,479,043	-	88,479,043
Laba sebelum beban pajak penghasilan	47,905,255	13,482,304	78,567,772	139,955,331	(1,225,074)	138,730,257
Beban pajak penghasilan	9,977,803	89,962	12,677,997	22,745,762	-	22,745,762
Laba (rugi) sebelum hak minoritas	37,927,452	13,392,342	65,889,775	117,209,569	(1,225,074)	115,984,495
Hak minoritas	-	-	-	-	(8,525,923)	(8,525,923)
Efek penyesuaian proforma	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih	37,927,452	13,392,342	65,889,775	117,209,569	(9,750,997)	107,458,572
Informasi lainnya						
Aset segmen	486,683,059	271,709,187	3,877,422,676	4,635,814,922	(1,027,301,269)	3,608,513,653
Kewajiban segmen	198,798,618	60,183,698	165,885,851	424,868,167	(90,273,305)	334,594,862
Pendapatan:						
PT Ciputra Sentra	70,809,558	38,027,614	-	108,837,172	-	108,837,172
PT Ciputra Semarang	33,526,513	14,952,262	-	48,478,775	-	48,478,775
Jumlah	104,336,071	52,979,876	-	157,315,947	-	157,315,947

PT CIPUTRA PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

29. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Perusahaan dan Anak perusahaan dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha pusat niaga, hotel, kondominium dan lainnya pada tanggal 30 Juni 2009 dan 2008, kecuali pada tanggal 30 Juni 2008 tidak dikelompokkan dalam divisi usaha kondominium karena belum terjadi penjualan atas kondominium. Divisi ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha.

30. PENYAJIAN KEMBALI AKUN

Laporan konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2008 telah disajikan kembali sesuai dengan penyajian laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2009 untuk tujuan perbandingan.

Akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasi per 30 Juni 2008 yang telah disajikan kembali adalah sebagai berikut:

	<u>Sebelum Penyajian Kembali</u>	<u>Setelah Penyajian Kembali</u>
Neraca		
Penyertaan saham	130,822,187,488	131,103,437,487
Hak minoritas atas aset bersih anak perusahaan	118,392,973,318	116,224,074,369

31. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2008 telah direklasifikasi sesuai dengan penyajian laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2009 untuk tujuan perbandingan.

Akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasi per 30 Juni 2008 yang telah direklasifikasi adalah sebagai berikut:

	<u>Sebelum Reklasifikasi</u>	<u>Setelah Reklasifikasi</u>
Neraca		
Biaya dibayar di muka	5,971,953,089	7,915,815,978
Tanah untuk pengembangan	810,560,751,384	555,826,251,770
Properti investasi	-	440,688,148,328
Aset tetap	965,503,937,197	777,098,331,015
Peralatan operasi hotel	-	2,811,479,383
Aset lain-lain	4,494,867,078	1,685,196,206
LabaRugi		
Beban langsung - pusat niaga	31,223,766,963	27,382,105,463
Beban langsung - hotel	19,594,984,306	23,436,645,806

32. PENYUSUNAN DAN PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Manajemen Perusahaan dan Anak perusahaan bertanggung jawab dalam mempersiapkan laporan keuangan konsolidasi yang diselesaikan pada tanggal 31 Juli 2009.