



**PT Ciputra Development Tbk
Dan Anak Perusahaan**



Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal
30 September 2009 dan 2008

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASIAN
30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	Catatan	2009	2008
ASET			
Kas dan setara kas	2d,3	1.996.676.108.991	2.332.739.217.260
Investasi	2e,4	386.989.708.672	213.817.445.937
Piutang Usaha	2f		
(Setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 2.737.357.754 pada tahun 2009 dan Rp 2.282.342.294 pada tahun 2008)	5	77.175.996.678	66.935.388.054
Lain-lain Pihak ketiga		47.502.396.664	43.867.932.763
Persediaan	2h,2q,7	1.992.647.515.400	2.001.072.751.675
Uang muka pembelian tanah dan lainnya	8	95.131.410.590	70.930.760.686
Biaya dan pajak dibayar di muka		64.768.155.190	47.634.467.174
Tanah untuk pengembangan	2h,2q,9	1.646.147.906.535	1.617.093.907.587
Properti Investasi			
(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 189.857.586.734 pada tahun 2009 dan Rp 174.058.184.045 pada tahun 2008)	2i,10	429.151.642.354	437.546.448.962
Aset tetap			
(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 305.011.134.911 pada tahun 2009 dan Rp 270.122.141.805 pada tahun 2008)	2j,2k,2q,11	1.480.145.831.129	1.268.435.605.572
Aset lain-lain Dana yang dibatasi penggunaannya	3	44.849.044.549	53.359.007.071
Lain-lain	2k	7.285.975.884	20.128.184.895
JUMLAH ASET		8.268.471.692.636	8.173.561.117.636

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
KEWAJIBAN, HAK MINORITAS DAN EKUITAS			
KEWAJIBAN			
Hutang bank	12	123.517.789.218	186.371.959.752
Hutang			
Usaha		9.925.829.659	18.244.931.331
Lain-lain			
Pihak ketiga	13	67.348.320.500	69.743.788.141
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2g,6	56.617.055.619	59.602.286.338
Biaya yang masih harus dibayar		19.566.634.974	19.065.718.946
Hutang pajak	2s,14	12.796.520.711	13.286.824.849
Uang muka pelanggan	2p,15	943.021.494.103	1.052.173.433.659
Pendapatan diterima di muka	2p,16	53.923.409.596	47.720.373.956
Hutang biaya pembangunan	17	141.005.612.033	136.115.091.709
Kewajiban pajak tangguhan	2s	36.977.282.046	118.698.530.967
Kewajiban diestimasi atas imbalan kerja	2n,18	14.704.696.814	5.562.282.596
Lain-lain		1.074.626.554	707.340.697
Jumlah Kewajiban		1.480.479.271.827	1.727.292.562.941
HAK MINORITAS	2b,19	2.643.546.373.379	2.589.268.283.668
EKUITAS			
Modal saham – nilai nominal Rp 500 per saham			
Modal dasar – 10.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh –			
6.695.691.399 saham dan 6.556.748.915 saham			
masing-masing pada tahun 2009 dan 2008	20	3.347.845.699.500	3.278.374.457.500
Tambahan modal disetor	1b	7.173.979.689	7.173.979.690
Selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan	2e	898.680.656.210	898.680.656.210
Defisit		(109.254.287.969)	(327.228.822.373)
Ekuitas – Bersih		4.144.446.047.430	3.857.000.271.027
JUMLAH KEWAJIBAN, HAK MINORITAS DAN EKUITAS		8.268.471.692.636	8.173.561.117.636

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASIAN
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

	Catatan	2009	2008
PENDAPATAN	2p,21		
Penjualan bersih		663.787.446.490	535.777.647.758
Pendapatan usaha		271.390.119.146	275.182.238.471
Jumlah		935.177.565.636	810.959.886.229
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2p,22		
Beban pokok penjualan		423.979.345.636	334.525.325.125
Beban langsung		92.495.339.361	94.587.791.775
Jumlah		516.474.684.997	429.113.116.900
LABA KOTOR		418.702.880.639	381.846.769.329
BEBAN USAHA	2p,23		
Penjualan		47.309.637.103	51.111.714.389
Umum dan administrasi		200.709.278.290	180.348.690.617
Jumlah		248.018.915.393	231.460.405.006
LABA USAHA		170.683.965.246	150.386.364.323
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - BERSIH	24	24.173.456.988	43.702.912.696
BAGIAN LABA PERUSAHAAN ASOSIASI		180.245.609	2.029.211.104
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		195.037.667.843	196.118.488.123
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	2s,14		
Kini		(50.599.083.494)	(44.746.269.226)
Tangguhan		(127.243.499)	1.094.243.667
Beban Pajak Penghasilan - Bersih		(50.726.326.993)	(43.652.025.559)
LABA SEBELUM HAK MINORITAS		144.311.340.850	152.466.462.564
HAK MINORITAS	2b,19	(67.105.239.812)	(91.015.517.752)
LABA BERSIH		77.206.101.038	61.450.944.812
Laba per saham dasar	2t, 25		
Laba usaha		25	23
Laba bersih		12	9
Laba per saham dilusian	2t, 25		
Laba usaha		23	20
Laba bersih		10	8

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan	Defisit	Ekuitas – Bersih
Saldo 1 Januari 2008	3.270.298.337.500	7.173.979.690	898.680.656.210	(388.679.767.185)	3.787.473.206.215
Pelaksanaan waran menjadi modal saham	8.076.120.000	-	-	-	8.076.120.000
Laba bersih	-	-	-	61.450.944.812	61.450.944.812
Saldo 30 September 2008	<u>3.278.374.457.500</u>	<u>7.173.979.690</u>	<u>898.680.656.210</u>	<u>(327.228.822.373)</u>	<u>3.857.000.271.027</u>
Saldo 1 Januari 2009	3.278.374.457.500	7.173.979.689	898.680.656.210	(186.460.389.007)	3.997.768.704.392
Pelaksanaan waran menjadi modal saham	69.471.242.000	-	-	-	69.471.242.000
Laba bersih	-	-	-	77.206.101.038	77.206.101.038
Saldo 30 September 2009	<u>3.347.845.699.500</u>	<u>7.173.979.689</u>	<u>898.680.656.210</u>	<u>(109.254.287.969)</u>	<u>4.144.446.047.430</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

	2009	2008
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	986.225.575.307	1.219.400.731.633
Penerimaan dari (Pembayaran untuk):		
Kontraktor, pemasok dan lainnya	(493.139.324.150)	(429.286.687.819)
Gaji dan tunjangan karyawan	(107.533.132.332)	(89.514.358.103)
Pajak penghasilan dan pajak lainnya	(107.721.087.084)	(97.268.558.170)
Beban usaha lainnya	(167.213.967.080)	(135.520.156.716)
Bunga dan beban keuangan lainnya	(7.187.299.843)	(10.602.390.293)
Kas Bersih Diperoleh untuk Aktivitas Operasi	103.430.764.818	457.208.580.532
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Pendapatan bunga	81.827.851.914	83.748.294.714
Kenaikan aset tetap - bersih	(249.179.625.231)	(328.997.116.510)
Pembelian tanah untuk pengembangan	(235.226.836.374)	(173.479.236.345)
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya	38.537.601.592	(13.299.738.367)
Kenaikan investasi - bersih	(192.911.679.735)	(848.236.942)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(556.952.687.834)	(432.876.033.450)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan hutang bank	83.658.031.860	101.432.006.088
Pembayaran hutang bank	(135.968.334.087)	(86.752.525.559)
Hasil Pelaksanaan waran menjadi modal saham	69.471.242.000	8.076.120.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	17.160.939.773	22.755.600.529
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(436.360.983.243)	47.088.147.611
DAMPAK PERUBAHAN KURS TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	(31.304.313.105)	(3.575.018.083)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	2.464.341.405.339	2.289.226.087.732
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	1.996.676.108.991	2.332.739.217.260
Saldo kas dan setara kas pada akhir periode terdiri dari		
Kas	8.559.330.665	7.979.666.996
Bank	370.726.735.054	126.630.525.020
Deposito	1.466.390.043.272	2.198.129.025.244
Sertifikat Bank Indonesia	151.000.000.000	-
Jumlah	1.996.676.108.991	2.332.739.217.260
AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS		
Kapitalisasi bunga ke persediaan dan tanah untuk pengembangan	638.493.858	282.039.092
Reklasifikasi aset tetap ke properti investasi	-	437.546.448.962

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Ciputra Development Tbk (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta Notaris Hobropoerwanto, SH, No. 22 tanggal 22 Oktober 1981. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A.5/417/9 tanggal 4 Juni 1982 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 72, Tambahan No.1131 tanggal 7 September 1982.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan akta No. 140 tanggal 24 Juni 2008 dari notaris DR. Misahardi Wilamarta, SH, MH, MKn, LLM, para pemegang saham menyetujui mengubah dan menyusun Anggaran Dasar Perusahaan antara lain dalam rangka penyesuaian dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan di bidang Pasar Modal.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup usaha Perusahaan meliputi: mendirikan dan menjalankan usaha di bidang pembangunan perumahan (real estat), perkantoran, pertokoan dan pusat niaga beserta fasilitas-fasilitasnya dan kawasan industri serta mendirikan dan menjalankan usaha-usaha di bidang yang berhubungan dengan perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub keluarga, restoran dan tempat hiburan lain beserta fasilitas-fasilitasnya.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 6, Jakarta. Proyek real estatnya yaitu Perumahan Citra 1, 2 dan 5 berlokasi di Kalideres, Jakarta.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Perusahaan telah menawarkan sahamnya kepada masyarakat melalui pasar modal pada tahun 1994. Berikut kronologis pencatatan saham Perusahaan sejak penawaran perdana tersebut sampai sekarang:

Aksi Korporasi	Tanggal Pencatatan Bursa	Jumlah Saham	Akumulasi Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Penawaran Perdana (IPO) ¹	28 Maret 1994	250.000.000	250.000.000	250.000.000.000
Stock split ²	6 Agustus 1996	250.000.000	500.000.000	250.000.000.000
Penawaran Umum Terbatas (PUT) I ³	8 Oktober 1996	250.000.000	750.000.000	375.000.000.000
Pembagian saham bonus ⁴	4 Desember 2000	862.500.000	1.612.500.000	806.250.000.000
Penambahan modal tanpa HMETD ⁵	29 Maret 2006	2.307.276.912	3.919.776.912	1.959.888.456.000
PUT II ⁶	12 Desember 2006	2.449.860.570	6.369.637.482	3.184.818.741.000
Pelaksanaan waran I ⁷	Juni – Desember 2007	170.959.193	6.540.596.675	3.270.298.337.500
Pelaksanaan waran I ⁷	Januari–Desember 2008	16.152.240	6.556.748.915	3.278.374.457.500
Pelaksanaan waran I ⁷	Januari–September 2009	138.942.484	6.695.691.399	3.347.845.699.500
Jumlah saham yang dicatatkan			6.695.691.399	3.347.845.699.500

1) Jumlah saham perdana yang ditawarkan sebanyak 50.000.000 saham (nilai nominal Rp 1.000 per saham) dengan harga penawaran Rp 5.200 per saham. Seluruh saham termasuk saham pendiri sejumlah 200.000.000 saham telah dicatatkan pada PT. Bursa Efek Jakarta per 28 Maret 1994.

2) Pemecahan nilai nominal saham dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 500 per saham.

3) Setiap pemegang 2 saham lama mendapat 1 HMETD untuk membeli 1 saham baru (nilai nominal Rp 500 per saham) dengan harga Rp 1.400 per saham.

4) Setiap pemegang 20 saham lama mendapatkan 23 saham baru.

5) Sehubungan dengan penyelesaian utang sebesar USD 181,2 juta.

6) Setiap pemegang 8 saham lama mendapat 5 HMETD untuk membeli 5 saham baru (nilai nominal Rp 500 per saham) dengan harga Rp 500 per saham.

7) Setiap dua saham hasil pelaksanaan HMETD pada PUT II berhak atas satu waran, yang dapat membeli saham dengan nilai nominal dan harga pelaksanaan Rp 500 per saham.

Pada tanggal 12 Oktober 2006, Perusahaan menyampaikan Pernyataan Pendaftaran PUT II kepada Bapepam dan LK dalam rangka penerbitan HMETD sebanyak 2.449.860.570 saham dengan rasio setiap pemegang 8 saham berhak atas 5 saham baru yang ditawarkan dengan nilai nominal Rp 500 per saham dengan harga penawaran Rp 500 per saham. Pada tanggal 17 Nopember 2006, penawaran umum tersebut telah memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam dan LK dengan Surat No. S-2776/BL/2006 tanggal 15 Nopember 2006. Biaya emisi saham sehubungan dengan PUT II ini sebesar Rp 14.758.141.570 dicatat sebagai pengurang akun Tambahan Modal Disetor.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

Dalam PUT II tersebut, selain saham, Perusahaan secara bersamaan juga menerbitkan 1.224.930.285 waran yang dapat dilaksanakan menjadi saham dengan harga pelaksanaan Rp 500 per saham mulai tanggal 1 Juni 2007 – 30 Nopember 2009.

Pada tanggal 30 September 2009 seluruh saham Perusahaan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Struktur Anak Perusahaan

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan anak perusahaan yang dimiliki secara mayoritas, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

Anak Perusahaan	Kegiatan Pokok (a)	Tahun Mulai Operasi Komersil	Lokasi	Persentase Pemilikan (%)		Jumlah Aset 30 September 2009 (Dalam ribuan Rp)
				2009	2008	
PT Ciputra Residence dan anak perusahaan (a)	1	1994	Tangerang	99,99	99,99	1.481.697.799
PT Citraland Graha Realty (b)	-	-	Jakarta	99,99	99,99	109.226.842
PT Ciputra Graha Mitra dan anak perusahaan (a)	1	2007	Jakarta	99,99	99,99	249.408.969
PT Ciputra Indah dan anak perusahaan (a)	1	1996	Bogor	99,99	99,99	419.830.307
PT Citra Tumbuh Bahagia (b)	1	1993	Jakarta	80,00	80,00	9.359.477
PT Penta Oktoeneatama dan anak perusahaan (b)	1	1993	Jakarta	80,00	80,00	284.706
PT Ciputra Property Tbk dan anak perusahaan (a)	3	1993	Jakarta	51,89	51,06	3.615.254.231
PT Ciputra Surya Tbk dan anak perusahaan (c)	1,4	1993	Surabaya	39,92	39,92	2.262.335.644
Ciputra Development International Finance B.V. (a)	2	1995	Amsterdam	-	100,00	-
PT Ciputra Medika Utama (b)	5	-	Jakarta	99,99	-	1.000.000
PT Citra Raya Medika (b)	5	-	Tangerang	75,00	-	1.000.000

Keterangan

- a. 1. Membangun dan menjual real estat
2. Mendanai aktivitas Perusahaan dan perusahaan anak, telah dilikuidasi per tanggal 17 Juni 2009
3. Mengembangkan dan mengelola pusat niaga, hotel dan bangunan komersial lainnya
4. Mengembangkan dan mengoperasikan lapangan golf dan *club house*
5. Mengembangkan dan mengelola rumah sakit serta usaha terkait di bidang kesehatan
- b. Masih dalam tahap pengembangan pada tanggal 30 September 2009.
- c. Dikonsolidasi karena Perusahaan masih memiliki kemampuan untuk mengendalikan kegiatan usaha.

PT Citraland Graha Realty dan PT Ciputra Graha Mitra

Berdasarkan Akta No. 127 tanggal 20 Februari 2007 dan Akta No. 183 tanggal 27 Februari 2007, keduanya dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, Perusahaan telah melakukan penyertaan masing-masing pada PT Citraland Graha Realty sejumlah 999.999 saham (99,9999%) dan pada PT Ciputra Graha Mitra (CGM) sejumlah 999.999 saham (99,9999%). Akta-akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan, masing-masing tertanggal 28 Maret 2008, No. WT-03407 HT.01.01-TH.2007 dan No. W7-03408 HT.01.01-TH.2007.

PT Ciputra Bangun Mitra

Berdasarkan Akta No. 165 tanggal 30 Oktober 2007 dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, PT Ciputra Graha Mitra (CGM), anak perusahaan, telah melakukan penyertaan saham pada PT Ciputra Bangun Mitra (CBM) sejumlah 999.999 saham (99,9999%). Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-10501.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 3 Maret 2008. CBM telah membuka cabang operasional di Balikpapan, efektif pada tanggal 3 Maret 2008.

PT Ciputra Elok Mitra

Berdasarkan Akta No. 177 tanggal 17 Desember 2007 dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, PT Ciputra Graha Mitra (CGM), anak perusahaan, telah melakukan penyertaan saham pada PT Ciputra Elok Mitra (CEM) sejumlah 999.999 saham (99,9999%). Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-24287.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 9 Mei 2008.

PT Ciputra Fajar Mitra

Berdasarkan Akta No. 178 tanggal 17 Desember 2007 dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, PT Ciputra Graha Mitra (CGM), anak perusahaan, telah melakukan penyertaan saham pada PT Ciputra Fajar Mitra (CFM) sejumlah 999.999 saham (99,9999%). Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-24728.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 13 Mei 2008.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

PT Ciputra Angsana Mitra

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 8 Januari 2008 dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, PT Ciputra Graha Mitra (CGM), anak perusahaan, telah melakukan penyertaan saham pada PT Ciputra Angsana Mitra (CAM) sejumlah 999.999 saham (99,9999%). Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-23950.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 8 Mei 2008.

PT Citra Adyapataka

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham (AJBS) No. 21 dari notaris Djumini Setyoadi SH., pada tanggal 19 Januari 2009, PT Ciputra Residence (CR), anak perusahaan, telah melakukan pembelian sebanyak 35.410.853 lembar saham (99,94%) PT Citra Adyapataka dari Artupic International B.V. dengan harga perolehan Rp 21.568.000.000.

PT Cakradigdaya Lokaraya

Berdasarkan AJBS No. 23 dari notaris Djumini Setyoadi SH., pada tanggal 19 Januari 2009, CR telah melakukan pembelian sebanyak 105.379.271 lembar saham (99,98%) PT Cakradigdaya Lokaraya dari Artupic International B.V. dengan harga perolehan Rp 82.210.000.000.

Ciputra Development International Finance B.V.

Berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diadakan tanggal 17 Juni 2009, pemegang saham menyetujui likuidasi Ciputra Development International Finance B.V. (CDIF) anak perusahaan yang berkedudukan di Amsterdam, Belanda. Hasil RUPSLB tersebut telah didaftarkan kepada Departemen Perdagangan Belanda.

PT Ciputra Residence

Berdasarkan Perjanjian Konversi Hutang PT Ciputra Residence (CR) tanggal 25 Juni 2009 dan berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (BARUPSLB) CR tanggal 26 Juni 2009, telah disetujui konversi hutang CR kepada PT Ciputra Development Tbk (Perusahaan) sebesar Rp 109.614.112.000 menjadi 109.614.112 saham baru CR atas nama Perusahaan. Perjanjian ini masih dalam proses untuk di akta-notariskan dan didaftarkan untuk mendapat pengesahan Menhukham.

Pada tanggal 30 September 2009, CR (anak perusahaan) melakukan penyertaan saham 50% pada Best Thrive International Limited ("BTIL") dan Infosource Investment Limited ("ILL") dengan setoran awal masing-masing sebesar USD 4.000. Kedua perusahaan ini akan bertindak sebagai Entitas Bertujuan Khusus (SPV) untuk pengembangan proyek kota mandiri seluas 300 ha di kota Shenyang, propinsi Liaoning, China.

PT Ciputra Property Tbk

Selama periode April 2009 sampai dengan Agustus 2009, Perseroan telah melakukan pembelian 51.189.000 saham PT Ciputra Property Tbk ("CP") dengan total harga sebesar Rp 15.210.763.750 atau rata-rata Rp 297,- per saham. Dengan pembelian ini, kepemilikan saham Perseroan pada CP meningkat dari 3.139.999.996 saham (51,06 %) menjadi 3.191.188.996 saham (51,89 %).

PT Ciputra Medika Utama

Berdasarkan Akta Pendirian PT Ciputra Medika Utama (CMU) No. 195 tanggal 30 September 2009, dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, MH, Perusahaan dan CGM (anak perusahaan) telah melakukan penyertaan saham pada CMU masing-masing sebanyak 999.999 saham atau Rp 999.999.000,- (99,99%) dan 1 saham atau Rp 1.000,- (0,01%). Maksud dan tujuan pendirian CMU berdasarkan anggaran dasar pasal 3 adalah berusaha dalam bidang kesehatan, meliputi jasa Rumah Sakit, Klinik dan Poliklinik, Balai Pengobatan serta kegiatan usaha terkait.

Akta pendirian tersebut di atas masih dalam proses pengesahan oleh Menhukham.

PT Citra Raya Medika

Berdasarkan Akta Pendirian PT Citra Raya Medika (CRM) No. 196 tanggal 30 September 2009, dari notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, MH, Perusahaan dan CR (anak perusahaan) telah melakukan penyertaan saham pada CRM masing-masing sebanyak 750.000 saham atau Rp 750.000.000,- (75%) dan 250.000 saham atau Rp 250.000.000,- (25%). Maksud dan tujuan pendirian CRM berdasarkan anggaran dasar pasal 3 adalah berusaha dalam bidang kesehatan, meliputi jasa Rumah Sakit, Klinik dan Poliklinik, Balai Pengobatan serta kegiatan usaha terkait.

Akta pendirian tersebut di atas masih dalam proses pengesahan oleh Menhukham.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, Akta No. 140 tanggal 24 Juni 2008, yang dibuat di hadapan DR. Misahardi Wilamarta, SH, MH, MKn, LLM, notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui perubahan anggota Direksi Perusahaan yaitu mengangkat Veimeirawaty Kusnadi sebagai anggota baru Direksi Perusahaan, sehingga susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	:	DR. Ir. Ciputra
Komisaris	:	Bayan Akochi Dian Sumeler
Komisaris Independen	:	Cosmas Batubara Henk Wangitan Widigdo Sukarman
Direktur Utama	:	Candra Ciputra
Direktur	:	Budiarsa Sastrawinata Rina Ciputra Sastrawinata Harun Hajadi Junita Ciputra Cakra Ciputra Tulus Santoso Brotosiswojo Tanan Herwandi Antonius Veimeirawaty Kusnadi

Susunan Komite Audit pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Cosmas Batubara
Anggota	:	Lany Wihardjo Thomas Bambang

Pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 jumlah karyawan Perusahaan dan anak perusahaan masing-masing adalah 1.659 orang dan 1.562 orang.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yang antara lain adalah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia, 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 Real Estat sesuai dengan Surat Edaran Ketua Bapepam No. SE-02/PM/2002 tanggal 27 Desember 2002.

Dasar pengukuran dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali investasi dalam efek tertentu yang dicatat sebesar nilai wajarnya, persediaan dan tanah yang belum dikembangkan yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost and net realizable value*) dan penyertaan saham dengan metode ekuitas. Laporan keuangan disusun dengan menggunakan metode akrual kecuali untuk laporan arus kas.

Neraca konsolidasian disajikan dengan menggunakan metode tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (*unclassified basis*) sesuai dengan PSAK No. 44 mengenai "Akuntansi Aktivitas Pengembang Real Estat".

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun dari Perusahaan dan anak perusahaan sebagaimana yang disajikan dalam Catatan 1c.

Penyajian laporan keuangan konsolidasian dilakukan berdasarkan konsep satuan usaha (*entity concept*). Seluruh akun, transaksi dan laba/rugi yang signifikan antar perusahaan yang dikonsolidasikan telah dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha sebagai satu kesatuan.

c. Penjabaran Laporan Keuangan Entitas Asing

Transaksi-transaksi dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dikonversi ke dalam Rupiah dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut sedangkan untuk laporan Laba Rugi menggunakan kurs rata-rata pada periode tersebut.

Akun-akun neraca	-	Kurs tengah pada tanggal neraca (30 September 2009: USD 1 = Rp 9.681, EUR 1 = Rp 14.159, AUD 1 = Rp 8.509; 30 September 2008: USD 1 = 9.378, EUR 1 = Rp 13.751, AUD 1 = Rp 7.844)
Akun-akun laporan laba rugi	-	Kurs rata-rata selama periode bersangkutan (30 September 2009: USD 1 = Rp 10.650, EUR 1 = Rp 14.545; 30 September 2008: USD 1 = Rp 9.221, EUR 1 = 14.105, AUD 1 = Rp 8.451)

d. Setara Kas

Setara kas meliputi deposito dan Sertifikat Bank Indonesia yang jatuh tempo sama atau kurang dari 3 bulan sejak tanggal penempatannya dan tidak dijadikan jaminan.

e. Investasi

• **Efek tertentu**

Diperdagangkan (*trading*)

Termasuk dalam kelompok ini adalah efek yang dibeli dan dimiliki untuk dijual kembali dalam waktu dekat, yang biasanya ditunjukkan dengan frekuensi pembelian dan penjualan yang tinggi. Efek ini dimiliki dengan tujuan menghasilkan laba dari perbedaan harga jangka pendek. Investasi dalam efek yang memenuhi klasifikasi ini dicatat sebesar nilai wajarnya. Laba rugi yang belum direalisasi pada tanggal neraca dikreditkan atau dibebankan pada periode berjalan. Nilai wajar efek yang dijual ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

• **Reksadana**

Investasi dalam bentuk reksadana dinyatakan sebesar nilai aset bersih.

• **Penyertaan saham**

Investasi dalam bentuk saham dimana Perusahaan secara langsung atau tidak langsung mempunyai kepemilikan saham 20% sampai 50% dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Berdasarkan metode ini, biaya perolehan penyertaan saham ditambah atau dikurangi dengan bagian atas laba atau rugi bersih perusahaan asosiasi sejak tanggal perolehan serta dikurangi dengan pendapatan dividen.

Pada saat suatu perusahaan asosiasi (yang pencatatannya dengan metode ekuitas) atau anak perusahaan menjual sahamnya atau melakukan transaksi yang mengubah ekuitas perusahaan asosiasi/anak perusahaan kepada pihak ketiga, nilai penyertaan bersih pada perusahaan asosiasi/anak perusahaan tersebut akan terpengaruh. Perusahaan mengakui perubahan tersebut pada bagian ekuitas.

Investasi dalam bentuk saham dibawah 20% dan harga pasarnya tidak tersedia dicatat dengan menggunakan metode harga perolehan.

• **Properti**

Investasi dalam properti dicatat sebesar biaya perolehan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

f. Penyisihan Piutang Ragu-ragu

Penyisihan piutang ragu-ragu ditentukan berdasarkan penelaahan yang mendalam terhadap kondisi masing-masing debitur pada akhir periode. Saldo piutang dihapuskan melalui penyisihan piutang ragu-ragu yang bersangkutan atau langsung dihapuskan dari piutang tersebut pada saat Manajemen berkeyakinan penuh bahwa piutang tersebut tidak dapat ditagih.

g. Transaksi dengan Pihak yang mempunyai Hubungan Istimewa

Perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Definisi pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa yang dipakai adalah sesuai dengan yang diatur dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa".

Seluruh transaksi yang signifikan dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan periode berjalan.

h. Persediaan dan Tanah Untuk Pengembangan

Persediaan kavling tanah, rumah hunian/ruko dalam pembangunan dan yang telah selesai dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Biaya-biaya untuk pematangan dan pengembangan tanah termasuk beban bunga dan rugi selisih kurs atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai pembelian, pematangan dan pengembangan tanah sebelum tahap penyelesaian dikapitalisasi sebagai bagian dari harga pokok perolehan tanah.

Persediaan hotel dan restoran (makanan, minuman dan lainnya) dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan metode metode "*masuk pertama, keluar pertama (FIFO)*".

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan dan anak perusahaan untuk pengembangan di masa mendatang dikelompokkan sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Untuk proyek properti residential, akun ini dipindahkan ke persediaan pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur. Sedangkan untuk proyek properti komersial, akun ini akan dipindahkan ke persediaan atau aset tetap (mana yang lebih sesuai) pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur.

i. 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 (model biaya). Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis properti investasi selama 50 tahun. Tanah tidak disusutkan.

j. Aset Tetap

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

Bangunan	:	20 – 50 tahun
Lapangan golf	:	20 tahun
Peralatan dan perabot	:	5 tahun
Kendaraan bermotor	:	5 tahun
Peralatan proyek dan golf	:	5 tahun

Biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak signifikan dibebankan pada laporan laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dan sifatnya meningkatkan kondisi aset dikapitalisasi. Apabila suatu aset tetap tidak dipergunakan lagi atau dilepas/dijual, biaya perolehan dan

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

akumulasi penyusutan aset tersebut dikeluarkan dari pencatatannya sebagai aset tetap dan keuntungan atau kerugian yang terjadi diperhitungkan dalam laporan laba rugi periode berjalan.

k. Aset dalam Penyelesaian

Aset dalam penyelesaian disajikan sebagai bagian dalam aset tetap dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan pembangunan aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

l. Beban Ditangguhkan

Beban iklan yang terjadi sebelum peresmian proyek ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 5 tahun, sedangkan beban iklan papan reklame diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 1-3 tahun.

m. Penyisihan untuk Penggantian Peralatan Operasi Hotel dan Club House

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

n. Kewajiban Diestimasi atas Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah tak terdiskonto ketika pekerja telah memberikan jasanya kepada perusahaan dalam suatu periode akuntansi.

Imbalan pasca kerja diakui sebesar jumlah yang diukur dengan menggunakan dasar diskonto ketika pekerja telah memberikan jasanya kepada perusahaan dalam suatu periode akuntansi. Kewajiban dan beban diukur dengan menggunakan teknik aktuarial yang mencakup pula kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik kebiasaan perusahaan. Dalam perhitungan kewajiban, imbalan harus didiskontokan dengan menggunakan *metode project unit credit*.

Pesangon pemutusan kontrak kerja diakui jika, dan hanya jika, perusahaan berkomitmen untuk:

- a. memberhentikan seorang atau kelompok pekerja sebelum tanggal pensiun normal; atau
- b. menyediakan pesangon bagi pekerja yang menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela.

o. Penurunan Nilai Aset

Perusahaan dan anak perusahaan melakukan penelaahan untuk menentukan adanya indikasi peristiwa atau perubahan kondisi yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak dapat dipulihkan seluruhnya pada setiap tanggal pelaporan. Apabila kondisi tersebut terjadi, Perusahaan dan anak perusahaan diharuskan untuk menentukan taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*) atas semua asetnya dan mengakui selisihnya sebagai kerugian dalam periode berjalan.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan dan anak perusahaan mengakui pendapatan dan penjualan real estat dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*). Pendapatan dan penjualan real estat diakui secara penuh bila seluruh syarat berikut telah terpenuhi.

- Penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya.
Syarat- syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:
 - a. Proses penjualan telah selesai;
 - b. Harga jual akan tertagih;
 - c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - d. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

- Penjualan kavling tanah tanpa bangunan.
Syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:
 - a. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 - b. Harga jual akan tertagih;
 - c. Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang;
 - d. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan perundang-undangan; dan
 - e. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tanah tersebut.

- Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan metode persentase penyelesaian, (*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 - a. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
 - b. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
 - c. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Uang sewa ruang pusat niaga, kecuali dari penyewa utama (*anchor tenant*), dibayar di muka untuk 1 sampai 5 tahun dan dicatat dalam akun "Pendapatan Diterima di Muka". Pendapatan sewa ruang pusat niaga ini diamortisasi dan diakui sebagai pendapatan secara bulanan. Uang sewa ruang pusat niaga penyewa utama dibayar secara bulanan dan pendapatan dari uang sewa tersebut juga diakui secara bulanan.

Penghasilan sewa unit villa golf diakui sebagai pendapatan berdasarkan masa sewa masing-masing unit villa golf tersebut.

Uang pendaftaran keanggotaan golf diakui sebagai pendapatan pada saat diterima. Iuran keanggotaan golf yang diterima di muka dicatat sebagai akun "Pendapatan Diterima di Muka" dan diamortisasi sebagai pendapatan berdasarkan masa manfaatnya.
Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

q. Biaya Pinjaman

Bunga dan rugi selisih kurs atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai pembelian, pematangan dan pengembangan tanah dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan persediaan kavling tanah dan tanah yang belum dikembangkan bagi real estat, dan dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dan aset dalam penyelesaian bagi pusat niaga dan hotel. Pada saat selesainya semua kegiatan yang berhubungan dengan pengembangan tanah atau pada saat aset dalam penyelesaian tersebut selesai dikerjakan dan siap untuk digunakan, kapitalisasi bunga dan rugi selisih kurs juga akan dihentikan.

r. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi-transaksi dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dikonversi ke dalam Rupiah dengan kurs tengah wesel ekspor dari Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut (30 September 2009: USD 1 = Rp 9.681, EUR 1 = Rp 14.159, AUD 1 = Rp 8.509; 30 September 2008: USD 1 = Rp 9.378, EUR 1 = Rp 13.751, AUD 1 = 7.844)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

s. Pajak Penghasilan

Seluruh perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan kewajiban dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode kewajiban. Besarnya pajak tangguhan ditentukan dengan tarif pajak yang berlaku.

Saldo rugi fiskal yang dapat dikompensasi diakui sebagai aset pajak tangguhan apabila besar kemungkinan bahwa jumlah laba fiskal di masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi. Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

Pajak kini diakui berdasarkan laba kena pajak untuk tahun yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Pada tanggal 4 Nopember 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 sewa unit villa golf, 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 secara pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada laporan keuangan periode berjalan.

t. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba usaha dan laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam periode yang bersangkutan. Laba per saham dilusian mempertimbangkan pula efek lain yang diterbitkan bagi semua efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif, yang beredar sepanjang periode pelaporan.

u. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Karena adanya ketidakpastian yang melekat dalam penetapan estimasi, maka jumlah sesungguhnya yang akan dilaporkan di masa mendatang mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi tersebut.

v. Informasi Segmen

Segmen usaha ditetapkan sebagai bentuk pelaporan segmen primer dan segmen geografis berdasarkan lokasi aset sebagai bentuk pelaporan segmen sekunder.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

3. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kas		
Rupiah	8.549.272.106	7.973.756.980
Dolar AS (2009: USD 1,039; 2008: USD 630)	10.058.559	5.910.016
Jumlah Kas	<u>8.559.330.665</u>	<u>7.979.666.996</u>
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	124.376.411.002	40.979.594.981
Standard Chartered Bank	68.126.707.186	3.680.517.655
PT Bank OCBC NISP Tbk	36.063.906.770	15.280.202.340
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	16.514.564.273	12.911.298.114
EFG Bank, Singapore	16.110.153.262	-
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	13.589.131.989	6.537.954.203
PT Bank Bukopin Tbk	6.656.226.878	10.020.621.976
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	4.154.409.432	-
PT Bank Commonwealth	3.281.782.243	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	2.092.410.174	6.308.110.014
PT Bank Mega Tbk	1.602.975.843	10.481.300.876
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 5 miliar)	14.372.685.670	19.091.312.802
Sub-jumlah	<u>306.941.364.722</u>	<u>125.290.912.961</u>
<u>Dolar AS</u>		
Credit Suisse (2009: USD 1,939,959)	18.780.744.338	-
Lain-lain (2009: USD 253,343 dan 2008: USD 133,762)	2.452.617.869	1.254.415.630
Sub-jumlah	<u>21.233.362.207</u>	<u>1.254.415.630</u>
<u>Dolar Australia</u>		
PT Bank Commonwealth (2009: AUD 5,000,824)	42.552.008.125	-
Lain-lain (masing-masing di bawah AUD 10,861)	-	85.196.429
Jumlah Bank	<u>370.726.735.054</u>	<u>126.630.525.020</u>
Deposito		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	472.399.784.904	196.294.904.978
PT Bank Rakyat Indonesia	123.000.000.000	-
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	79.960.720.158	84.046.348.319
PT Bank Central Asia Tbk	71.797.017.734	19.972.771.860
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	60.800.000.000	15.000.000.000
PT Bank Commonwealth	53.948.350.603	192.095.004.658
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	33.696.266.430	275.423.060.571
PT Bank Bukopin Tbk	25.106.228.104	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	24.996.538.484	25.761.305.754
PT Bank OCBC NISP Tbk	23.638.652.548	194.751.015.440
PT Bank Permata Tbk	12.700.000.000	8.200.000.000
PT Bank Mega Tbk	11.603.698.400	132.006.487.671
PT Bank Nasional Indonesia	9.182.747.808	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	5.146.861.153	141.486.251.370
PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk	-	52.711.497.598
PT Bank Mayapada Tbk	-	6.000.000.000
PT Bank Sinar Mas	-	14.000.000.000
PT Bank Capital Indonesia	-	14.000.000.000
PT Bank UOB Buana	-	5.000.000.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 5 miliar)	2.000.000.000	5.000.000.000
Sub-jumlah	<u>1.009.976.866.326</u>	<u>1.381.748.648.219</u>

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

	2009	2008
<u>Dolar AS</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (2009: USD 16,533,851)	160.064.212.031	-
Union Bank of Switzerland (2009: USD 6,646,745)	64.347.134.860	-
PT Bank OCBC NISP Tbk (2009: USD 4,507,344 2008: USD 7,807,640)	43.635.593.570	73.220.047.920
PT Bank Rakyat Indonesia (2009: USD 3,708,170)	35.898.797.748	-
PT Bank Central Asia Tbk (2009: USD 1,043,515)	10.102.272.200	-
PT Bank Mega Tbk (2009: USD 517,517 2008: USD 19,107,300)	5.010.082.414	179.188.254.711
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (2008: USD 21,688,676)	-	203.396.405.685
Lain-Lain (2009: USD 23,635; 2008: USD 435,127)	228.812.892	4.080.624.018
Sub-jumlah	319.286.905.715	459.885.332.334
<u>Euro</u>		
PT Bank Central Asia Tbk (2009: EUR 783,121)	11.088.214.878	-
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (2008: EUR 13,158,752)	-	180.945.996.873
<u>Dolar Australia</u>		
PT Bank Commonwealth (2009: AUD 14,812,323)	126.038.056.353	-
PT Bank NISP Tbk (2008: AUD 22,380,042)	-	175.549.047.818
Jumlah Deposito	1.466.390.043.272	2.198.129.025.244
Sertifikat Bank Indonesia (SBI)	151.000.000.000	-
Jumlah	1.996.676.108.991	2.332.739.217.260
<u>Tingkat Bunga:</u>		
<u>Deposito</u>		
Rupiah	8,00% - 13,00%	8,75% - 12,75%
Dolar AS	0,50% - 5,50%	2,75% - 4,25%
Euro	0,1% - 2,00%	3,75% - 4,25%
Dolar Australia	2,91% - 4,16%	6,25% - 7,25%
SBI	7,95% - 9,10%	-

Pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 anak perusahaan tertentu memiliki rekening dalam pengawasan (*escrow account*) pada beberapa bank, masing-masing sebesar Rp 44.849.044.549 dan Rp 53.359.007.071, yang disajikan sebagai akun "Dana yang dibatasi penggunaannya" pada neraca.

4. INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

	2009	2008
Penyertaan saham – PT Ciputra Liang Court (CLC)	122.792.405.786	131.455.402.642
Penempatan pada efek – diperdagangkan:		
Obligasi Pemerintah Republik Indonesia	253.494.414.913	78.181.219.274
Reksadana	10.602.887.973	4.080.824.021
Properti	100.000.000	100.000.000
Jumlah	386.989.708.672	213.817.445.937

Penyertaan saham pada CLC dimiliki oleh PT Dimensi Serasi, anak perusahaan PT Ciputra Property Tbk (CP), sebesar 8,76% (105 saham) dan CP sebesar 33,81% (405 saham), sehingga kepemilikan saham CP secara langsung dan tidak langsung adalah sebesar 39,94% atau Rp 122.792.405.786 (termasuk bagian atas laba bersih perusahaan asosiasi periode Januari – September 2009 sebesar Rp 180.245.609). Pada 31 Desember

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

2008, CP telah melakukan penyesuaian atas nilai perolehan CLC yang berasal dari kewajiban pajak tangguhan sebesar Rp 10.128.251.134 sebagai dampak perubahan peraturan perpajakan.

5. PIUTANG USAHA

Akun ini merupakan piutang usaha kepada pihak ketiga yang timbul dari:

	2009	2008
Penjualan tanah dan rumah hunian	72.944.829.619	62.408.721.768
Pendapatan hotel	4.312.645.637	4.440.728.410
Pendapatan pusat niaga	2.655.879.176	2.259.460.497
Lain-lain	-	108.819.673
Sub-Jumlah	79.913.354.432	69.217.730.348
Dikurangi: penyisihan piutang ragu-ragu	(2.737.357.754)	(2.282.342.294)
Bersih	77.175.996.678	66.935.388.054

Piutang usaha sebesar Rp 49,84 miliar (62,37%) dan Rp 6,70 miliar (9,68%) milik anak perusahaan tertentu dijadikan jaminan atas hutang bank, masing-masing pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 (lihat Catatan 12).

Manajemen Perusahaan dan anak perusahaan berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu tersebut di atas cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

6. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK YANG MEMPUYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

Dalam kegiatan usaha normal, Perusahaan dan anak perusahaan melakukan transaksi keuangan dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan pinjaman modal kerja tanpa bunga dan tidak ditentukan tanggal pembayarannya.

	Sifat hubungan	2009	2008
Hutang Lain-lain			
PT Ciputra Corpora	Mempunyai pemegang saham dan pengurus yang sama dengan Perusahaan	51.633.241.575	54.089.797.118
PT Apratima Sejahtera	Mempunyai pemegang saham dan pengurus yang sama dengan Perusahaan	1.892.992.044	2.421.667.220
DR. Ir. Ciputra	Komisaris Perusahaan	3.090.822.000	3.090.822.000
Jumlah		56.617.055.619	59.602.286.338

Persentase hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa terhadap jumlah kewajiban sebesar 3,8% dan 3,5% masing-masing pada tanggal 30 September 2009 dan 2008.

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	2009	2008
Kavling tanah	1.637.960.888.096	1.697.768.240.085
Rumah tinggal dan ruko dalam pembangunan	349.210.402.237	296.979.765.836
Makanan, minuman dan persediaan lainnya	5.476.225.067	6.324.745.754
Jumlah	1.992.647.515.400	2.001.072.751.675

Persediaan kavling tanah merupakan tanah seluas sekitar 501 ha dan 552 ha masing-masing pada tanggal 30 September 2009 dan 2008.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

Mutasi persediaan kavling tanah adalah sebagai berikut:

	2009	2008
Saldo awal	1.666.593.941.643	1.745.898.990.406
Penambahan		
Pembelian/ pengembangan	145.969.198.698	140.375.473.813
Pengurangan		
Pembebanan harga pokok penjualan	(174.602.252.245)	(188.506.224.134)
Saldo akhir	1.637.960.888.096	1.697.768.240.085

Mutasi persediaan rumah hunian dan ruko dalam pembangunan dan yang telah selesai adalah sebagai berikut:

	2009	2008
Saldo awal rumah hunian dan ruko dalam pembangunan	179.658.774.821	140.284.460.786
Tambahan biaya pembangunan	415.647.686.669	299.240.832.118
Saldo akhir rumah/ruko dalam pembangunan	(349.210.402.237)	(296.979.765.836)
Biaya pembangunan	246.096.059.253	142.545.527.068
Saldo awal rumah hunian dan ruko yang telah selesai	-	188.060.679
Pembebanan harga pokok penjualan	(246.096.059.253)	(142.733.587.747)
Saldo akhir rumah hunian dan ruko yang telah selesai	-	-

Bunga yang dikapitalisasi dalam akun persediaan kavling tanah adalah Rp 638.493.858 dan nihil, masing-masing untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2009 dan 2008. Saldo akumulasi bersih bunga dan rugi selisih kurs yang dikapitalisasi masing-masing sebesar Rp 606.446.581.952 dan Rp 658.419.918.169 pada tanggal 30 September 2009 dan 2008.

Per 30 September 2009, persediaan senilai Rp 6,25 miliar dari PT Asenda Bangun Persada, anak perusahaan PT Ciputra Surya Tbk dijadikan sebagai jaminan pinjaman bank BCA (lihat catatan 12).

Manajemen Perusahaan dan anak perusahaan berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai persediaan pada tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008.

8. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari uang muka untuk:

	2009	2008
Pembelian tanah	89.877.406.325	60.966.450.769
Lain-lain	5.254.004.265	9.964.309.917
Jumlah	95.131.410.590	70.930.760.686

Pembelian tanah

Merupakan uang muka pembelian tanah di lokasi antara lain Jakarta Barat, Tangerang dan Surabaya.

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah seluas masing-masing sekitar 1.209 hektar dan 1.137 hektar, yang dimiliki oleh Perusahaan dan anak perusahaan pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 untuk dikembangkan pada masa mendatang.

Bunga yang dikapitalisasi dalam akun tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp nil dan Rp 282.039.092 masing-masing untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2009 dan 2008. Saldo akumulasi bersih bunga dan rugi selisih kurs yang dikapitalisasi masing-masing sebesar Rp 521.717.064.344 dan Rp 432.664.791.191 pada tanggal 30 September 2009 dan 2008.

Manajemen Perusahaan dan anak perusahaan berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai tanah yang belum dikembangkan pada tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

10. PROPERTI INVESTASI

Properti Investasi terdiri dari:

	2009			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan/ Penyesuaian	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
Tanah	26.649.703.939	-	-	26.649.703.939
Bangunan	585.599.022.308	6.760.502.841	-	592.359.525.149
Jumlah	612.248.726.247	6.760.502.841	-	619.009.229.088
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	177.975.161.215	11.882.425.519	-	189.857.586.734
Jumlah	177.975.161.215	11.882.425.519	-	189.857.586.734
Nilai Buku	434.273.565.032			429.151.642.354
	2008			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan/ Penyesuaian	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
Tanah	26.649.703.939	-	-	26.649.703.939
Bangunan	582.850.475.437	2.104.458.631	-	584.954.934.068
Jumlah	609.500.179.376	2.104.458.631	-	611.604.638.007
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	162.467.539.612	11.590.649.433	-	174.058.184.045
Jumlah	162.467.539.612	11.590.649.433	-	174.058.184.045
Nilai Buku	447.032.639.764			437.546.448.962

Properti Investasi terutama merupakan investasi pada tanah dan bangunan pusat belanja di PT Ciputra Sentra (CSN) dan PT Ciputra Semarang (CSM), keduanya merupakan anak perusahaan PT Ciputra Property Tbk. (CP) yang terletak di Jakarta dan Semarang. Properti investasi tersebut disewakan kepada pihak ketiga. Hasil dari sewa tersebut dicatat pada akun pendapatan pusat niaga pada laporan laba rugi.

Tanah dan gedung pusat niaga dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2940 atas nama CSN senilai Rp 212,20 miliar dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lihat catatan 12).

Pada tanggal 30 September 2009, properti investasi diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (lihat catatan 11). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul atas risiko tersebut.

Pada tahun 2009 dan 2008, beban penyusutan properti investasi yang dibebankan pada laporan laba rugi adalah masing-masing sebesar Rp 11.882.425.519 dan Rp 11.590.649.433.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

Aset dalam penyelesaian sebagian besar merupakan akumulasi biaya pembangunan superblok yang dimiliki oleh PT Ciputra Adigraha (CAG), anak perusahaan PT Ciputra Property Tbk, dengan persentase penyelesaian 10%. Pembangunan proyek ini sempat dihentikan pada tahun 1997 namun dilanjutkan kembali pada tahun 2007. Aset dalam penyelesaian juga meliputi proyek Ciputra World Surabaya yang dimiliki oleh PT Win Win Realty Centre (WWR) anak perusahaan PT Ciputra Surya Tbk, Surabaya.

Penyusutan aset tetap yang dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 masing-masing sebesar Rp 28.458.054.331 dan Rp 27.655.416.316.

Pada tanggal 30 September 2009, aset tetap dengan nilai buku sebesar Rp 172,83 miliar berupa hak atas tanah, bangunan milik anak-anak Perusahaan yaitu PT Ciputra Sentra dan PT Ciputra Surya Tbk digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan hutang bank.

Aset tetap, selain hak atas tanah dan lapangan golf, diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya pada PT Asuransi Bintang Tbk, PT Asuransi AIU Indonesia, PT Asuransi Central Asia, PT Asuransi Aegis Indonesia, PT Asuransi Himalaya, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Allianz Utama dan PT Fadent Mahkota Sahid dengan nilai pertanggungan sekitar USD 645,000 dan Rp 5.026 miliar pada tanggal 30 September 2009 serta sekitar USD 17,050,000 dan Rp 2.114 miliar pada tanggal 30 September 2008.

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

Manajemen Perusahaan dan anak perusahaan berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset tetap pada tanggal 30 September 2009 dan 2008.

12. HUTANG BANK

Akun ini terdiri dari hutang yang diperoleh dari:

	2009	2008
Non sindikasi		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.500.000.000	69.000.000.000
PT Bank Mega Tbk	81.355.012.732	50.531.818.481
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	14.528.893.000	26.982.241.000
PT Bank Bukopin Tbk	10.146.426.312	14.819.723.985
PT Bank Central Asia Tbk	2.987.457.174	3.555.555.556
EFG Bank, Singapore	-	20.900.187.608
PT Bank Harfa	-	582.433.122
Jumlah	123.517.789.218	186.371.959.752

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Pada tahun 2002, PT Ciputra Sentra (CSN), anak perusahaan CP, memperoleh kredit investasi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp 200 miliar dengan tingkat bunga 19,5% per tahun untuk bulan pertama dan selanjutnya disesuaikan dengan tingkat bunga yang berlaku (tahun 2009: 13%). Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2009.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan, persediaan dan piutang usaha pusat niaga dan hotel milik CSN (lihat catatan 5, 10 dan 11). Pinjaman ini digunakan oleh CSN untuk melunasi hutangnya kepada Morgan Stanley Emerging Markets, Inc. Pembayaran pinjaman dilakukan secara triwulan.

Jadwal pembayaran pinjaman ini adalah sebagai berikut:

Tahun	Jumlah (Rp)
2003	10.000.000.000
2004	12.000.000.000
2005	22.000.000.000
2006	26.000.000.000
2007	28.000.000.000
2008	44.000.000.000
2009	58.000.000.000
Jumlah	200.000.000.000

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

PT Bank Mega Tbk

Pada tanggal 29 Februari 2008, PT Win Win Realty Centre (WWR), anak perusahaan PT Ciputra Surya Tbk (CS), memperoleh fasilitas kredit berupa fasilitas *Term Loan* (Fasilitas TL) sebesar Rp 389,77 miliar dan fasilitas *Interest During Construction* (Fasilitas IDC Loan) sebesar Rp 55,03 miliar yang masing-masing digunakan untuk pembangunan proyek Ciputra World tahap I dan untuk membiayai IDC selama pembangunan Ciputra World tahap I. Kedua fasilitas pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2016, dengan tingkat bunga sebesar 14% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang hak atas tanah dengan total luas 74.906 m² atas nama WWR.

PT Bank Internasional Indonesia Tbk (BII)

Pada tanggal 14 Desember 2007 PT Ciputra Surya Tbk (CS), anak perusahaan, memperoleh fasilitas pinjaman dari BII sebesar Rp 30 miliar yang digunakan untuk pembiayaan tagihan/piutang yang timbul sehubungan proyek CitraRaya Surabaya. Pinjaman ini berlaku untuk 36 bulan, dengan *availability period* sampai dengan 6 bulan dan dikenakan bunga sebesar suku bunga Sertifikat Bank Indonesia 1 bulanan ditambah 2,5% per tahun efektif menurun (9%). Pinjaman ini dijamin dengan piutang yang dimiliki perusahaan dengan *ratio* piutang terhadap *outstanding* pinjaman tidak lebih rendah dari 125% *outstanding* pinjaman atau senilai Rp 37,5 miliar.

PT Bank Bukopin Tbk

Pada tanggal 21 Juni 2007, CS, anak perusahaan, memperoleh fasilitas kredit investasi dari PT Bank Bukopin Tbk sebesar Rp 20 miliar yang digunakan untuk *refinancing* fasilitas proyek Ciputra Waterpark. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 21 Juni 2011 dan dikenakan bunga 15,25% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan beberapa bidang tanah seluas 31.734 m² senilai Rp 22,25 miliar.

PT Bank Central Asia Tbk (BCA)

Pada tanggal 5 November 2007, PT Asendabangun Persada (ABP), anak perusahaan CS memperoleh pinjaman dari BCA sebesar Rp 5 miliar yang terdiri dari fasilitas cerukan sebesar Rp 1 miliar dan fasilitas kredit investasi sebesar Rp 4 milyar, yang masing-masing digunakan untuk modal kerja dan pembangunan infrastruktur pembangunan blok baru di proyek perumahan Citra Garden Lampung. Fasilitas cerukan dan kredit investasi tersebut akan jatuh tempo masing-masing pada 5 November 2008 dan 5 Mei 2011. Kedua fasilitas tersebut dikenakan bunga sebesar 13,25% per tahun.

Kedua pinjaman tersebut dijamin dengan tanah SHGB No. 07 seluas 46.753 m² atas nama ABP senilai Rp 6,25 miliar.

EFG Bank, Singapore

Pada tanggal 30 Januari 2008, CS, anak perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dan *overdraft* dari EFG Bank-Singapore dengan batas maksimum sebesar USD 2.800.000 (ekuivalen). Pinjaman ini jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2009 dan dijamin dengan Obligasi Republik Indonesia (ORI) yang jatuh tempo tanggal 17 Februari 2037 dengan nilai nominal tidak kurang dari 40% dari USD 6.900.000. Adapun tingkat bunga pinjaman untuk *fixed term* adalah 0,6% di atas *cost of fund* bank sedangkan untuk *overdraft* adalah 2% di atas *cost of fund* bank. CS melunasi hutang kepada EFG Bank pada tanggal 30 September 2009.

PT Bank Harfa (Bank Harfa)

Pada tanggal 23 Juni 2006, PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG), anak perusahaan CS, memperoleh pinjaman investasi dari Bank Harfa sebesar Rp 2 miliar yang digunakan untuk membiayai pembelian 40 unit *golf car* untuk operasional CSPG. Pinjaman ini akan jatuh tempo dalam waktu 36 bulan dan dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun. Pembayaran kembali pokok dan bunga dilakukan secara bulanan mulai bulan Juli 2006. Pinjaman ini dijamin dengan aset yang bersangkutan. Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 29 Juni 2009.

13. HUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri:

	2009	2008
Hutang pemegang saham WWR (Perusahaan anak CS)	22.118.479.160	36.714.199.788
Lain-lain	45.229.841.340	33.029.588.353
Jumlah	67.348.320.500	69.743.788.141

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

14. HUTANG PAJAK

Hutang pajak terdiri dari:

	2009	2008
Taksiran hutang pajak penghasilan		
Anak perusahaan	3.490.493.397	604.598.097
Hutang pajak penghasilan lainnya		
Pasal 21	1.718.564.839	859.381.170
Pasal 23	1.180.588.430	2.185.574.449
Pasal 25/29	685.994.238	1.891.582.018
Pasal 26	953.502.812	1.110.264.164
Pajak Pertambahan Nilai	995.446.568	4.737.820.006
Pajak Pembangunan I	846.191.853	813.539.652
Pajak Final	2.752.277.685	-
Pajak lainnya	173.460.889	1.084.065.293
Jumlah	12.796.520.711	13.286.824.849

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan, sebagaimana disajikan dalam Laporan Laba Rugi Konsolidasian, dengan taksiran rugi fiskal Perusahaan untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

	2009	2008
Laba sebelum pajak penghasilan sesuai dengan Laporan Laba Rugi Konsolidasian	195.037.667.843	196.118.488.123
Laba anak perusahaan sebelum pajak penghasilan	(117.782.016.805)	(134.667.543.311)
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	77.255.651.038	61.450.944.812
Beda tetap:		
Bagian atas laba anak perusahaan dan perusahaan asosiasi	(105.004.970.398)	(71.505.925.434)
Penghasilan bunga yang telah dikenakan pajak penghasilan bersifat final	(12.406.323.411)	(11.880.595.602)
Taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan	(40.155.642.771)	(21.935.576.224)
Saldo akumulasi rugi fiskal periode sebelumnya		
Tahun 2004	(174.366.713.077)	(174.366.713.077)
Tahun 2005	(17.454.486.737)	(17.454.490.737)
Tahun 2006 – Pembetulan SPT	(261.279.208.317)	9.970.283.724
Tahun 2007 – Pemeriksaan pajak	(3.807.484.322)	(4.498.684.913)
Tahun 2008	13.767.339.008	-
Jumlah akumulasi rugi fiskal	(483.296.196.216)	(208.285.181.227)

Tidak ada penyisihan beban pajak penghasilan kini yang dibentuk oleh Perusahaan pada tahun 2009 dan 2008 karena masih mempunyai akumulasi rugi fiskal.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

Taksiran pajak penghasilan dan perhitungan pajak penghasilan anak perusahaan untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

	2009	2008
Taksiran pajak penghasilan periode berjalan		
Taksiran progresif	10.566.681.281	29.715.224.664
Tarif final	40.032.402.213	15.031.044.562
Sub-jumlah	50.599.083.494	44.746.269.226
Pembayaran pajak dimuka		
PPH pasal 25	7.076.187.884	29.110.626.567
PPH final	37.280.124.528	15.031.044.562
Sub-jumlah	44.356.312.412	44.141.671.129
Taksiran hutang pajak penghasilan		
Taksiran progresif	3.490.493.397	604.598.097
Tarif final	2.752.277.685	-

15. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terutama merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan untuk penjualan tanah dan rumah tinggal, serta untuk pengurusan sertifikat. Seluruh uang muka yang diterima adalah dalam mata uang Rupiah.

16. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini merupakan pendapatan sewa pusat niaga yang diterima di muka dari pihak ketiga. Seluruh pendapatan sewa adalah dalam mata uang Rupiah.

17. HUTANG BIAYA PEMBANGUNAN

Akun ini merupakan taksiran kewajiban kepada kontraktor dan pemasok atas sisa biaya untuk menyelesaikan tanah, rumah tinggal dan ruko yang terjual.

18. KEWAJIBAN DIESTIMASI ATAS IMBALAN KERJA

Akun ini merupakan kewajiban diestimasi atas beban imbalan kerja berdasarkan UU Ketenagakerjaan No. 13 tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003, yang telah dihitung oleh PT Rileos Pratama, aktuaris independen.

19. HAK MINORITAS

Akun ini merupakan hak pemegang saham minoritas atas ekuitas anak perusahaan yang dikonsolidasikan, termasuk bagian dari laba atau rugi bersih anak perusahaan.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

20. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikannya masing-masing pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	2009		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Pemilikan %	Jumlah (Rp)
PT Sang Pelopor	2.322.375.000	34,69	1.161.187.500.000
Credit Suisse Singapore	500.581.988	7,48	250.290.994.000
Bayan Akochi *	15.396.500	0,23	7.698.250.000
Publik (masing-masing dibawah 5%)	3.857.337.911	57,60	1.928.668.955.500
Jumlah	6.695.691.399	100,00	3.347.845.699.500

Pemegang Saham	2008		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Pemilikan %	Jumlah (Rp)
PT Sang Pelopor	2.309.148.836	35,22	1.154.574.418.000
Artupic International B.V.	406.185.114	6,19	203.092.557.000
Rollrick Holdings Ltd.	340.552.520	5,19	170.276.260.000
Bayan Akochi *	15.396.500	0,23	7.698.250.000
Publik (masing-masing dibawah 5%)	3.485.465.945	53,17	1.742.732.972.500
Jumlah	6.556.748.915	100,00	3.278.374.457.500

* Komisaris Perusahaan

Berdasarkan Akta No. 110 tanggal 18 Desember 2006 dari notaris Misahardi Wilamarta, SH, MH, MKn, LLM Perusahaan telah menerbitkan 2.449.860.570 saham baru dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada para pemegang saham dan publik. Penerbitan saham tersebut adalah dalam rangka Penawaran Umum Terbatas II (lihat Catatan 1a dan 1b).

Bersamaan dengan penerbitan saham dalam rangka PUT II diatas, perusahaan juga menerbitkan 1.224.930.285 Waran Seri I (Waran). Waran memberi hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa atas nama yang bernilai nominal Rp 500 per saham dengan harga yang sama dengan nilai nominal. Jangka waktu pelaksanaan mulai tanggal 1 Juni 2007 sampai dengan 30 Nopember 2009, dimana setiap 1 pemegang waran berhak atas 1 saham baru. Sampai dengan tanggal 30 September 2009, sejumlah 326.053.917 waran telah dieksekusi menjadi saham.

21. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2009	2008
Penjualan bersih		
Tanah	61.604.178.456	167.782.905.487
Rumah tinggal dan ruko		
Bangunan	320.575.738.824	187.833.766.936
Tanah	277.184.521.855	174.802.676.972
Apartemen	4.423.007.355	5.358.298.363
Sub-jumlah	663.787.446.490	535.777.647.758

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

	2009	2008
Pendapatan usaha		
Pusat niaga	159.257.436.645	157.814.986.961
Hotel	73.341.363.941	79.398.164.980
Lapangan golf	27.954.329.129	26.515.812.003
Lain-lain	10.836.989.431	11.453.274.527
Sub-jumlah	271.390.119.146	275.182.238.471
Jumlah	935.177.565.636	810.959.886.229

22. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Akun ini terdiri dari:

	2009	2008
Beban pokok penjualan		
Tanah	29.282.079.503	85.022.108.197
Rumah tinggal/ruko		
Bangunan	246.096.059.254	142.733.587.747
Tanah	145.320.172.742	103.484.115.937
Apartemen	3.281.034.137	3.285.513.244
Sub-jumlah	423.979.345.636	334.525.325.125
Beban langsung		
Pusat niaga	40.212.974.970	41.096.150.911
Hotel	34.673.541.979	35.248.326.419
Lapangan golf	14.713.208.326	14.698.094.697
Lain-lain	2.895.614.086	3.545.219.748
Sub-jumlah	92.495.339.361	94.587.791.775
Jumlah	516.474.684.997	429.113.116.900

23. BEBAN USAHA

Beban usaha terdiri dari:

	2009	2008
Penjualan		
Iklan dan promosi	30.276.971.138	28.111.187.042
Komisi penjualan	8.838.201.224	10.901.013.517
Lain-lain	8.194.464.741	12.099.513.830
Sub-jumlah	47.309.637.103	51.111.714.389

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

	2009	2008
Umum dan administrasi		
Gaji dan tunjangan karyawan	107.533.132.332	88.639.728.387
Penyusutan	40.340.479.850	39.186.903.379
Pemeliharaan	5.352.447.986	5.195.516.651
Tenaga ahli	3.543.342.630	4.062.065.251
Perjalanan dinas	3.344.243.980	5.177.986.618
Pos dan telekomunikasi	3.287.005.336	3.249.069.653
Biaya Perijinan	2.777.908.153	3.644.448.818
Listrik dan air	2.399.771.850	2.469.862.181
Kendaraan	2.346.710.943	2.473.573.915
Cetakan dan alat tulis	1.899.240.924	1.583.830.767
Sumbangan dan entertain	1.792.109.464	3.585.070.535
Asuransi	1.553.375.048	1.548.243.016
Lain-lain	24.539.509.794	19.532.391.446
Sub-jumlah	200.709.278.290	180.348.690.617
Jumlah	248.018.915.393	231.460.405.006

24. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

	2009	2008
Penghasilan bunga	81.827.851.914	83.748.294.714
Rugi selisih kurs – bersih	(77.712.793.906)	(45.751.700.141)
Beban bunga dan beban keuangan lainnya	(7.187.299.842)	(10.602.390.311)
Laba (Rugi) investasi - bersih	11.718.144.523	(3.509.235.729)
Lain-lain – bersih	15.527.554.299	19.817.944.162
Jumlah	24.173.456.988	43.702.912.696

25. LABA PER SAHAM

Perhitungan laba per saham dasar dan dilusian pada tanggal 30 September 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

Laba per saham dasar

	2009	2008
Laba usaha (dalam Rp)	170.683.965.246	150.386.364.323
Laba bersih (dalam Rp)	77.206.101.038	61.450.944.812
Jumlah saham yang beredar		
Awal periode	6.556.748.915	6.540.596.675
Pelaksanaan waran seri I menjadi modal saham	138.942.484	16.152.240
Akhir periode	6.695.691.399	6.556.748.915
Laba usaha per saham (dalam Rp)	25	23
Laba bersih per saham (dalam Rp)	12	9

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

Laba per saham dilusian

Laba usaha (dalam Rp)	170.683.965.246	150.386.364.323
Laba bersih (dalam Rp)	77.206.101.038	61.450.944.812
Jumlah tertimbang saham yang beredar		
Awal periode	6.599.443.007	6.556.139.181
Dampak pelaksanaan waran (lihat Catatan 1b)	898.876.368	1.037.818.852
Akhir periode	<u>7.498.319.375</u>	<u>7.593.958.033</u>
Laba usaha per saham (dalam Rp)	23	20
Laba bersih per saham (dalam Rp)	10	8

26. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

- a. Berdasarkan perjanjian kerjasama pada tahun 1996 dan perubahannya sampai tahun 2001 antara PT Bumiindah Permaiterang (BIPT), anak perusahaan PT Ciputra Surya Tbk (CS), dengan Perum Perumnas (Perumnas), kedua belah pihak setuju untuk bekerjasama dalam pelaksanaan pengadaan tanah, pembangunan dan pemasaran serta penjualan rumah dan bangunan komersial di atas lahan seluas sekitar 115 hektar yang terletak di Lakarsantri, Surabaya, dimana izin lokasi dimiliki oleh Perumnas. BIPT, melalui CS, akan menyediakan tanah seluas sekitar 47,92 hektar, sedangkan sisanya disediakan oleh Perumnas. Pelaksanaan pembangunan, pemasaran dan penjualan akan dilaksanakan oleh CS. Sebagai imbalan, CS setuju untuk membayar 25,184% dari penerimaan minimum penjualan.

Berdasarkan Amandemen V tanggal 4 Februari 2005, yang berlaku efektif mulai tanggal 1 Mei 2005 sampai dengan tanggal 31 Mei 2005, kedua belah pihak juga bekerjasama dalam pelaksanaan pengadaan tanah, pembangunan dan pemasaran serta penjualan kavling tanah matang pada lahan tersebut di atas. Selain itu, tarif imbalan berubah menjadi 26,77%. Perjanjian tersebut telah diakhiri melalui Berita Acara penutupan perjanjian kerjasama tanggal 31 Mei 2005.

- b. Selanjutnya, berdasarkan perjanjian kerjasama pada tahun 2005 antara Perumnas dengan BPIT, kedua belah pihak setuju untuk bekerjasama dalam penjualan bersama rumah dan kavling tanah matang sebanyak 18 unit rumah dan 209 unit kavling tanah matang. Dalam perjanjian tersebut, Perumnas akan menerima bagi hasil penjualan sebesar 26,775% dari harga jual minimum.
- c. PT Dimensi Serasi, anak perusahaan PT Ciputra Property Tbk (CP), mengadakan perjanjian usaha patungan dengan Liang Court Holdings, Ltd., Singapura, dan International Image Engineering Co., Ltd., British Virgin Islands, pada tahun 1993, untuk membentuk dua perusahaan patungan (Penanaman Modal Asing/PMA). Perusahaan PMA pertama yang dibentuk adalah PT Ciputra Liang Court, dengan ruang lingkup meliputi pembangunan, pengembangan dan pengelolaan kegiatan kompleks kondominium dan apartemen yang terletak di jalan Prof. Dr. Satrio Kavling 1, Jakarta.
- d. PT Ciputra Sentra (CSN) dan PT Ciputra Semarang (CSM), anak-anak perusahaan CP, mengadakan perjanjian bantuan manajemen dan promosi dengan Swiss Pacific B.V. (SP) dan Club and Hotel International Management Company B.V. (CHIC), keduanya berkedudukan di Belanda. Sebagai imbalan, CSN dan CSM setuju untuk membayar kepada SP, honorarium tetap dan insentif untuk koordinasi manajemen hotel, masing-masing sebesar 0,5% dari penghasilan kotor dan 1,5% dari laba usaha kotor. Di samping itu, CSN dan CSM juga setuju untuk membayar kepada CHIC honorarium tetap dan insentif untuk koordinasi pemasaran dan jasa hotel, masing-masing sebesar 2,5% dari penghasilan kotor dan 6% dari laba usaha kotor.

Terhitung mulai 1 Agustus 2005, SP menyerahkan hak dan kewajibannya sehubungan dengan perjanjian ini kepada PT Swiss-Belhotel International Indonesia, sedangkan CHIC menyerahkan hak dan kewajibannya kepada CHIC Limited, British Virgin Islands pada tanggal 1 November 2005.

- e. Berdasarkan perjanjian kerjasama pada tanggal 25 November 2004 antara CS, dengan PT Taman Dayu (TD), kedua belah pihak setuju untuk bekerja sama dalam mengembangkan proyek Taman Dayu yang berlokasi di Pandaan, Jawa Timur. CS, antara lain mengendalikan dan menjalankan manajemen, operasional, pemasaran dan keuangan proyek, sedangkan TD berkewajiban menyediakan tanah dalam keadaan siap untuk dikembangkan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas harga jual kavling setelah dikurangi dengan komisi sebesar 2%. Biaya yang terjadi atas kegiatan pemasaran tersebut menjadi tanggungan CS.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
(Dalam Rupiah)

- f. Berdasarkan Perjanjian kerjasama pengembangan lahan No. 7 tanggal 4 April 2007 dari Notaris Ferdinand Bustani, SH, PT Ciputra Graha Mitra (CGM), anak perusahaan, dan PT Bangun Pratama Kaltim Abadi (BPKA) mengadakan perjanjian kerjasama pengembangan lahan di jalan D.I. Panjaitan, Samarinda, dengan luas lahan \pm 33 Ha. Dalam perjanjian tersebut, CGM antara lain berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kavling dan bangunan proyek, sedangkan BPKA menyediakan tanah yang akan dikembangkan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas harga jual kavling dan bangunan.
- g. Berdasarkan Perjanjian pengembangan lahan No. 76 tanggal 22 Agustus 2005, PT Cita Citra Lestari (CCL), anak perusahaan CGM dan PT Graha Elok Asrijaya (GEA) mengadakan perjanjian kerjasama pengembangan lahan di jalan Ahmad Yani, Banjarmasin dengan luas lahan \pm 87.105 m². Di dalam perjanjian tersebut, CCL antara lain berkewajiban melaksanakan pembangunan dan pemasaran kavling dan bangunan proyek, sedangkan GEA menyediakan tanah yang akan dikembangkan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas harga jual kavling tanah dan bangunan.
- h. Berdasarkan Perjanjian pengembangan lahan No. 245 tanggal 30 November 2007, PT Ciputra Bangun Mitra (CBM), anak perusahaan CGM dan PT PutraBalikpapan AdiPerkasa (PBAP) mengadakan perjanjian kerjasama pengembangan lahan di jalan MT. Haryono, Komplek Bukit Damai Indah, Balikpapan dengan luas lahan \pm 206.035 m². Di dalam perjanjian tersebut, CBM antara lain berkewajiban melaksanakan pembangunan dan pemasaran kavling dan bangunan proyek, sedangkan PBAP menyediakan tanah yang akan dikembangkan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas harga jual kavling tanah dan bangunan.
- i. Pada tanggal 26 Februari 2008, CAG, anak perusahaan CP, menandatangani perjanjian manajemen pengelolaan apartemen dan perjanjian bantuan teknis apartemen di kavling 3-5 dengan PT Ascott International Management Indonesia. CAG berkewajiban membayar manajemen fee 3% dari total pendapatan ditambah 8% dari laba kotor. Perjanjian ini berlaku efektif 1 Juli 2012 atau tanggal lain yang disepakati.
- j. Pada tanggal 29 April 2008, CAG, anak perusahaan CP menandatangani perjanjian manajemen pengelola apartemen dan perjanjian bantuan teknis hotel di kavling 3-5 dengan PT Raffles Hotels and Resorts Management dan Raffles International Limited dan CAG berkewajiban untuk membayar 0,5% dari jumlah pendapatan. Perjanjian ini berlaku secara efektif pada 29 April 2008 dan berakhir 25 tahun setelah *opening date* yakni 1 Nopember 2011 atau hari lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- k. 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 efektif saat perjanjian dimulai tanggal 29 April 2008 dan berakhir saat perusahaan berhasil melakukan penjualan atau 5 tahun setelah perjanjian dilaksanakan.
- l. 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 Nopember 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. Berdasarkan akta perjanjian kerjasama antara PT Citra Mitra Properti (CMP), anak perusahaan CR dengan PT Cipta Arsigriya (CA) tanggal 29 Juni 2007, dari Notaris Buntario Tigris Darmawa NG, SH, SE, MH, kedua pihak membentuk kerjasama *Joint Operation* yang disebut Citra Arsigriya JO. Citra Arsigriya JO dibentuk dalam rangka kerjasama pengembangan lahan di Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Sukarami Kota Palembang dengan luas lahan 1.560.768 m². Dalam perjanjian tersebut, CMP antara lain berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kavling dan bangunan proyek, sedangkan CA menyediakan tanah yang akan dikembangkan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan *joint operation*.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

- o. Berdasarkan Perjanjian pengembangan lahan No. 28 tanggal 28 Juli 2008, PT Ciputra Fajar Mitra (CFM), anak perusahaan CGM dan PT Graha Celebes Realty (GCR) mengadakan perjanjian kerjasama pengembangan lahan di jalan Hertasning Baru (II), Makassar dengan luas lahan ± 33 Ha. Di dalam perjanjian tersebut, CFM antara lain berkewajiban melaksanakan pembangunan dan pemasaran kavling dan bangunan proyek, sedangkan GCR menyediakan tanah yang akan dikembangkan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas harga jual kavling tanah dan bangunan.
- p. Pada tanggal 1 Juli 2009, CP dan Natsteel Properties Pte.Ltd (NSL) menandatangani *Conditional Sale and Purchase Agreement*. CP membeli 19.000.000 saham CAG yang dimiliki oleh NSL senilai USD 7,600,000 dalam 2 *tranches*. *Tranche 1* pembelian 9.500.000 saham CAG senilai USD3.800.000 dibayarkan dalam tempo 30 hari setelah *Share Transfer Deed* tanggal 28 Juli 2009. *Tranches 2* pembelian 9.500.000 saham CAG senilai USD 3,800,000 dibayarkan dalam jangka waktu 4 tahun setelah pembayaran *Tranche 1*.

Pada tanggal yang sama CP dan CAG, menandatangani Perjanjian Konversi. CP mengkonversi hutang CAG sebesar Rp 266.000.000.000 menjadi modal, dengan menerbitkan 66.500.000 saham baru CAG, dengan nilai nominal sebesar Rp 1.000 per saham.

- q. Sesuai Akta No. 174 Pernyataan Keputusan Pemegang Saham dan Akta No. 175 *Share Transfer Deed* CAG tanggal 28 Juli 2009, dari notaris Buntario Tigris Ng, S.E., S.H., M.H., telah disetujui jual beli dan pengalihan hak atas 9.500.000 saham CAG yang dimiliki oleh NSL kepada CP dan disetujui peningkatan Modal Dasar CAG sehingga menjadi Rp 1.026.000.000.000, Modal Ditempatkan dan Disetor penuh menjadi Rp 256.500.000.000 yang penyeterannya sebesar Rp 66.500.000.000 dilakukan dengan mengkonversi hutang CAG sebesar Rp 266.000.000.000.

27. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL NERACA

Pada tanggal 5 Oktober 2009, Perseroan telah melakukan pembelian saham PT Ciputra Surya Tbk ("CS") sebanyak 155.000.000 saham dengan harga Rp 825 per saham. Dengan pembelian ini, kepemilikan saham Perseroan pada CS meningkat dari 789.953.440 saham (39,9%) menjadi 944.953.440 saham (47,8%).

28. INFORMASI SEGMENT

- a. Segmen usaha (dalam ribuan Rupiah):

	2009		
	Residential	Komersial	Konsolidasian
Pendapatan			
Penjualan eksternal	663.787.446	271.390.119	935.177.566
Hasil			
Hasil segmen	240.694.054	178.008.827	418.702.881
Beban usaha	(172.647.329)	(75.371.586)	(248.018.915)
Laba (rugi) usaha	68.046.724	102.637.241	170.683.966
Beban keuangan	(2.584.771)	(4.602.529)	(7.187.300)
Laba (rugi) selisih kurs	(17.636.598)	(60.076.196)	(77.712.794)
Penghasilan (beban) lain-lain – bersih	52.985.012	56.268.784	109.253.796
Laba (rugi) sebelum pajak	100.810.368	94.227.300	195.037.668
Beban pajak penghasilan	(32.325.792)	(18.400.535)	(50.726.327)
Laba (rugi) sebelum hak minoritas	68.484.576	75.826.765	144.311.341
Hak minoritas	(34.709.554)	(32.395.686)	(67.105.240)
Laba (rugi) bersih	<u>33.775.022</u>	<u>43.431.079</u>	<u>77.206.101</u>
Informasi Lainnya			
Aktiva	<u>5.200.511.711</u>	<u>3.067.959.982</u>	<u>8.268.471.693</u>
Kewajiban	<u>1.224.307.291</u>	<u>256.171.981</u>	<u>1.480.479.272</u>

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

	2008		
	Residential	Komersial	Konsolidasian
Pendapatan			
Penjualan eksternal	535.777.648	275.182.238	810.959.886
Hasil			
Hasil segmen	201.252.323	180.594.446	381.846.769
Beban usaha	(141.280.129)	(90.180.276)	(231.460.405)
Laba (rugi) usaha	59.972.194	90.414.170	150.386.364
Beban keuangan	(8.993.224)	(1.609.166)	(10.602.390)
Laba (rugi) selisih kurs	(16.573.753)	(29.177.947)	(45.751.700)
Penghasilan (beban) lain-lain – bersih	48.515.229	53.570.985	102.086.214
Laba (rugi) sebelum pajak	82.920.446	113.198.042	196.118.488
Beban pajak penghasilan	(28.567.249)	(15.084.777)	(43.652.026)
Laba (rugi) sebelum hak minoritas	54.353.197	98.113.265	152.466.462
Hak minoritas	(38.854.738)	(52.160.780)	(91.015.518)
Laba (rugi) bersih	<u>15.498.459</u>	<u>45.952.485</u>	<u>61.450.944</u>
Informasi Lainnya			
Aktiva	<u>4.964.671.059</u>	<u>3.208.890.059</u>	<u>8.173.561.118</u>
Kewajiban	<u>1.448.618.456</u>	<u>278.674.107</u>	<u>1.727.292.563</u>

b. Segmen geografis (dalam jutaan Rupiah):

	2009	2008
	Aset	
Jakarta dan sekitarnya	9.575.825	9.112.459
Surabaya dan sekitarnya	2.182.697	2.147.419
Semarang	266.281	220.067
Sumatera	69.040	67.209
Kalimantan	237.251	140.811
Sulawesi	12.158	-
Jumlah	12.343.252	11.687.965
Eliminasi	(4.074.780)	(3.514.404)
Bersih	<u>8.268.472</u>	<u>8.173.561</u>
Kewajiban		
Jakarta dan sekitarnya	668.321	765.527
Surabaya dan sekitarnya	598.313	700.433
Semarang	74.313	65.335
Sumatera	58.311	50.024
Kalimantan	191.044	150.624
Sulawesi	51.851	-
Jumlah	1.642.153	1.731.943
Eliminasi	(161.674)	(4.650)
Bersih	<u>1.480.479</u>	<u>1.727.293</u>
Pendapatan		
Jakarta dan sekitarnya	481.777	411.884
Surabaya dan sekitarnya	231.695	294.113
Semarang	71.274	73.634
Sumatera	27.125	16.937
Kalimantan	123.307	14.391
Jumlah	<u>935.178</u>	<u>810.959</u>

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2009 dan 2008
 (Dalam Rupiah)

	2009	2008
Laba (Rugi) Bersih		
Jakarta dan sekitarnya	130.216	125.861
Surabaya dan sekitarnya	49.967	57.911
Semarang	30.249	29.742
Sumatera	4.944	2.906
Kalimantan	22.410	(7.470)
Sulawesi	(4.342)	-
Jumlah	233.444	208.950
Eliminasi	(156.238)	(147.499)
Bersih	77.206	61.451

29. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang diselesaikan pada tanggal 30 Oktober 2009.