

Laporan Keuangan Konsolidasi
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk Periode 2003
(Mata Uang Indonesia)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.
DAN ANAK PERUSAHAAN

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 MARET 2004
DENGAN ANGKA PERBANDINGAN UNTUK PERIODE 2003

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	8-69

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
AKTIVA			
AKTIVA LANCAR			
Kas dan setara kas	2c, 2d, 3, 18, 37	170.983.879.901	73.658.019.257
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp9.056.469.691 (2003: Rp1.908.635.165)	2c, 2e, 4, 18, 37	36.510.573.555	45.460.530.909
Piutang lain-lain	2e,5,18	10.412.967.513	15.032.251.011
Persediaan	2g, 6, 11, 12, 18	17.470.644.346	29.345.053.202
Pajak dibayar di muka	7	8.168.528.046	6.534.347.087
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2h	7.935.800.019	8.289.745.368
JUMLAH AKTIVA LANCAR		251.482.393.380	178.319.946.834
AKTIVA TIDAK LANCAR			
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2f,8, 33, 34d, 37	5.744.321.776	9.161.289.085
Aktiva pajak tangguhan, bersih	2o, 31	45.736.605.517	70.796.039.583
Investasi pada perusahaan asosiasi	2i, 9, 30, 44	110.135.614.284	76.904.482.478
Aktiva real estat	2j, 2r, 10, 22, 35	392.727.186.521	337.364.697.391
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp756.741.994.354 (2003: Rp681.744.990.630)	2g, 2k, 2q, 2r, 6, 11, 18, 30,	1.452.051.553.028	945.278.310.668
Beban tangguhan, bersih	2l, 6, 12	19.596.704.085	18.969.946.190
Goodwill, bersih	2b, 2r, 13, 30	22.550.616.948	115.100.893.253
Aktiva tidak lancar lainnya		4.842.122.667	3.766.631.782
JUMLAH AKTIVA TIDAK LANCAR		2.053.384.724.828	1.577.342.290.429
JUMLAH AKTIVA	36	2.304.867.118.208	1.755.662.237.264

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI (lanjutan)
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2004	2003
KEWAJIBAN DAN EKUITAS			
KEWAJIBAN LANCAR			
Hutang usaha	2c, 14, 37	25.367.305.633	19.955.386.000
Hutang lain-lain	34	19.977.225.335	11.685.368.476
Hutang pajak	2o,11,15	16.551.282.297	15.454.759.282
Biaya yang masih harus dibayar	2c, 16, 37	31.889.010.646	37.377.090.324
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 17, 34d, 37 2c, 3, 4, 6, 11, 18, 30, 37	82.008.676.145	21.096.308.262
Pendapatan yang ditangguhkan	2n, 19	109.262.855.705 14.568.890.470	353.784.679.518 22.886.742.094
Jumlah kewajiban lancar		<u>299.625.246.231</u>	<u>482.240.333.959</u>
KEWAJIBAN TIDAK LANCAR			
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2c, 2f, 8,37	1.685.175.090	2.246.318.218
Kewajiban pajak tangguhan, bersih	2o,31	41.895.507.051	58.198.398.353
Kewajiban diestimasi atas pembangunan prasarana	20,34b	21.531.992.585	23.873.940.316
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 17, 34d, 37 2c, 3,4,6,11, 18, 30,37	9.531.261.237 323.753.449.463	30.903.079.129 123.707.011.300
Pendapatan yang ditangguhkan	2n,19	10.814.803.978	18.457.719.646
Hutang dana pensiun	2m,21,38	1.811.696.016	2.740.390.897
Kewajiban diestimasi atas manfaat karyawan	2m,38	21.625.289.779	7.333.992.953
Obligasi konversi	2c,2f,10,22,37	204.370.600.000	212.891.000.000
Jumlah kewajiban tidak lancar		<u>637.019.775.199</u>	<u>480.351850.812</u>
JUMLAH KEWAJIBAN	36	<u>936.645.021.430</u>	<u>962.592.184.719</u>
HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN	2b,23	<u>229.275.229.941</u>	<u>90.570.592.192</u>

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI (lanjutan)
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp500 per saham			
Modal dasar - 3.430.400.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
2.318.736.000 saham	1b,18,24	1.159.368.000.000	1.159.368.000.000
Agio saham	25	14.316.365.733	14.316.365.733
Selisih penilaian kembali aktiva tetap	2k,11	501.437.781.863	161.420.325.125
Selisih transaksi perubahan ekuitas			
anak perusahaan	2b,11	143.932.334.746	-
Selisih nilai transaksi restrukturisasi			
entitas sepengendali	2b,26	(350.155.169.351)	(483.227.727.002)
Defisit			
Ditentukan penggunaannya	32	600.000.000	600.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		(330.552.446.155)	(149.977.503.5
EKUITAS, Bersih		1.138.946.866.836	702.499.460.301
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS		2.304.867.118.208	1.755.662.237.264

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI
Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2004	2003
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	2n,27,36	86.516.889.660	76.248.539.175
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2n,28	33.656.923.849	28.984.551.905
LABA KOTOR	36	52.859.965.811	32.593.117.590
BEBAN USAHA	2n,29, 34	68.943.034.673	70.861.121.982
LABA (RUGI) USAHA	36	(16.083.068.862)	(23.597.134.712)
PENDAPATAN LAIN-LAIN, BERSIH	2a, 9,10,11, 13, 18,30, 36	(9.947.849.401)	(5.415.070.886)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK DAN POS LUAR BIASA	31,36	(26.030.918.263)	(29.012.205.598)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK	2o,31		
Pajak kini		(1.615.337.337)	(1.700.530.070)
Pajak tangguhan		3.286.949.736	4.682.890.350
MANFAAT (BEBAN) PAJAK, BERSIH		1.671.612.399	2.982.360.280
RUGI SEBELUM HAK MINORITAS ATAS RUGI (LABA) BERSIH ANAK PERUSAHAAN		(24.359.305.864)	(26.029.845.318)
HAK MINORITAS ATAS RUGI (LABA) BERSIH ANAK PERUSAHAAN	2b, 23	3.963.471.556	4.230.394.843
RUGI BERSIH	36	(20.395.834.308)	(21.799.450.475)
RUGI BERSIH PER SAHAM DASAR	2p, 39	(9)	(9)

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI
Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Modal saham	Agio saham	Selisih penilaian kembali aktiva tetap	Selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan	Pro-forma ekuitas anak perusahaan atas transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	Saldo laba (defisit)		Jumlah ekuitas
							Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	
Saldo per 1 Januari 2003	1.159.368.000.000	14.316.365.733	161.420.325.125	-	-	(483.227.727.002)	600.000.000	(128.178.053.080)	724.298.910.776
Laba bersih periode 1 Januari - 31 Maret 2003 erbitan saham baru	-	-	-	-	-	-	-	(21.799.450.475)	(21.799.450.475)
Saldo per 31 Maret 2003	1.159.368.000.000	14.316.365.733	161.420.325.125	-	-	(483.227.727.002)	600.000.000	(149.977.503.555)	702.499.460.301
Saldo per 1 Januari 2004	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	143.932.334.746	-	(350.155.159.351)	600.000.000	(310.156.611.847)	1.159.342.701.144
Laba bersih periode 1 Januari - 31 Maret 2004	-	-	-	-	-	-	-	(20.395.834.308)	(20.395.834.308)
Saldo per 31 Maret 2004	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	143.932.334.746	-	(350.155.159.351)	600.000.000	(330.552.446.155)	(1.138.946.866.836)

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		180.182.111.994	98.753.163.602
Pembayaran kas kepada:			
Pemasok dan pihak ketiga		(77.977.428.108)	(73.472.050.929)
Direksi dan karyawan		(23.496.461.965)	(17.033.276.408)
Kas yang dihasilkan dari operasi		78.708.221.921	8.247.836.265
Pendapatan bunga		216.873.773	788.581.280
Pembayaran bunga		(7.204.796.375)	(5.096.363.477)
Pembayaran pajak pembangunan daerah		(73.501.459)	(186.811.696)
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak lain-lain		(17.015.533.333)	(14.876.787.778)
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi		54.631.264.527	(11.123.545.406)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Hasil penjualan aktiva tetap		-	3.250.000.000
Penerimaan dividen		-	2.500.000.000
Penambahan Aktiva Tetap		(2.576.069.082)	(518.147.908)
Penurunan (kenaikan) aktiva lain-lain		36.906.325	(1.200.000.000)
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi		(2.539.162.757)	4.031.852.092
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penurunan (kenaikan) piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa		332.255.941	(776.885.466)
Pembayaran hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri		(15.305.551.281)	(5.201.965.490)
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(14.973.295.340)	(5.978.850.956)

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		37.118.806.430	(13.070.544.270)
PENGARUH PERUBAHAN KURS KAS DAN SETARA KAS		176.458.816	(548.994.567)
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		133.688.614.655	87.277.558.094
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3	170.983.879.901	73.658.019.257

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta pendirian No. 4 tanggal 2 Juli 1975, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 15 tanggal 11 September 1975, keduanya dari notaris Imas Fatimah, S.H. Akta pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1976, Tambahan No. 204. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 82 tanggal 14 April 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., yang mencakup penambahan pasal tertentu mengenai penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang dan perubahan tentang tugas dan wewenang direksi. Akta perubahan anggaran dasar Perusahaan ini telah dilaporkan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan memperoleh Surat Penerimaan Laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. C-09699 HT.01.04.TH.2003 tanggal 2 Mei 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 50 tanggal 24 Juni 2003, Tambahan No. 453.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Setiabudi Building 2, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang pembangunan, penyewaan dan pengelolaan perhotelan, apartemen, perkantoran, rumah bandar, perumahan, pusat niaga, baik secara langsung maupun melalui anak perusahaannya. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 1977. Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2004 adalah sebanyak 614 karyawan (31 Maret 2003: 428 karyawan).

Perusahaan dan anak perusahaan memiliki dan mengelola proyek dan hotel yang berlokasi di Jakarta (Apartemen Kuningan, Apartemen Setiabudi, tanah kosong di kawasan Mega Kuningan, Setiabudi Building 1 dan 2, Setiabudi Atrium, Plaza Menteng Jakarta, Hotel Raddin Ancol, Hotel Horison Jakarta, perumahan Taman Permata Buana, perumahan Mega Kebon Jeruk), Bali (pusat perbelanjaan Galeria Nusa Dua Bali, Hotel Raddin Sanur Bali, Hotel Bali Hyatt, Hotel Grand Hyatt Bali) dan Yogyakarta (Hotel Hyatt Regency Yogyakarta).

b. Penawaran umum efek Perusahaan

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dengan suratnya No. F-2866/PM/1997 untuk melakukan penawaran umum atas saham perdana Perusahaan sejumlah 50.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Januari 1998, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta bersama-sama dengan 486.000.000 saham pendiri, atau keseluruhannya 536.000.000 saham.

Pada tanggal 14 November 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Perusahaan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 11 Desember 2002.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Anak Perusahaan

Perusahaan memiliki investasi saham pada anak perusahaan, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

Anak Perusahaan	Domisili	Jenis usaha	Persentase pemilikan efektif	Tahun operasi komersial	Jumlah aktiva sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
					2004	2003
Grand Services Limited	Mauritius	Perusahaan investasi	100,00%	2003	89.236	-
PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB)	Bali	Perhotelan	99,98%	1989	-	30.025
PT Graha Menteng Indah (GMI)	Jakarta	Penyewaan pusat perbelanjaan	99,97%	1989	-	13.947
PT Permata Hijau	Jakarta	Real estat	79,80%	1970	47.876	62.563
PT Metropolitan Realty International	Jakarta	Perhotelan	75,00%	1971	88.001	35.902
PT Bali Nusadewata Village	Bali	Penyewaan pusat perbelanjaan	75,00%	1992	60.440	72.282
PT Wynncor Bali	Bali	Perhotelan	60,00%	1973	291.888	313.544
PT Antilope Madju dan anak perusahaan (PT Copylas Indonesia)	Jakarta dan Yogyakarta	Real estate dan perhotelan	60,00%	1980	778.270	587.460

Pada tanggal 3 Juli 2003, Perusahaan memiliki 100% saham Grand Services Limited (GSL), perusahaan yang berkedudukan di Republik Mauritius (lihat Catatan 2a). Pendirian GSL sebagai perusahaan investasi telah dilaporkan oleh manajemen Perusahaan kepada Ketua Bapepam dalam suratnya No. 26/JSI/Bppm/VII/2003 tanggal 9 Juli 2003.

Pada bulan Desember 2002, Perusahaan mengakuisisi 60% saham PT Antilope Madju (19,31% dari entitas sepengendali dan 40,69% dari pihak ketiga – lihat Catatan 18 dan 23) dan 75% saham PT Metropolitan Realty International dari entitas sepengendali. Perusahaan juga meningkatkan penyertaan saham dari 93,97% menjadi 99,97% di PT Graha Menteng Indah pada bulan November 2002 (dimana transaksi ini terjadi sebelum penggabungan usaha - lihat Penggabungan Usaha di bawah) dan dari 50% menjadi 75% di PT Bali Nusadewata Village pada bulan Desember 2002.

Penggabungan usaha

Sesuai dengan Akta No. 54 tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., Tuan Jan Darmadi telah menghibahkan 4.339 sahamnya di PT Graha Menteng Indah (GMI), anak perusahaan yang bergerak di bidang usaha penyewaan pusat perbelanjaan, kepada Perusahaan. Dengan demikian, pemilikan Perusahaan di GMI meningkat dari 99,97% menjadi 100% atau dari 15.282.254 saham menjadi 15.286.593 saham.

Sesuai dengan Akta No. 56 tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., Tuan Jan Darmadi telah menghibahkan 1 (satu) sahamnya di PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB), anak perusahaan yang diakuisisi pada tanggal 7 April 1997 dengan bidang usaha perhotelan, kepada Perusahaan. Dengan demikian, pemilikan Perusahaan di IPSB meningkat dari 99,98% menjadi 100% atau dari 3.999 saham menjadi 4.000 saham.

Berdasarkan Akta Penggabungan Usaha No. 182 tanggal 26 Juni 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., GMI dan IPSB, dimana seluruh sahamnya telah dimiliki oleh Perusahaan sebagaimana diungkapkan di atas, bergabung ke dalam Perusahaan. Dengan demikian, GMI dan IPSB akan bubar demi hukum tanpa didahului likuidasi sedangkan Perusahaan akan tetap berdiri sebagai badan hukum yang mengambil alih semua aktivitas,

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

kegiatan usaha, operasi usaha, aktiva, pasiva, tagihan dan karyawan-karyawan GMI dan IPSB. Penggabungan usaha mulai berlaku sejak tanggal 30 Juni 2003. Penggabungan usaha di atas dilaksanakan dengan menggunakan nilai buku sesuai dengan

Penggabungan usaha (lanjutan)

Keputusan Menteri Keuangan No. 422/KMK.04/1998 tanggal 9 September 1998 dan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of-interests method*) sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan, perpajakan dan hukum yang berlaku di Indonesia. Pernyataan pendaftaran dan keterangan tambahan atau perubahannya dalam rangka penggabungan usaha GMI dan IPSB ke dalam Perusahaan telah disampaikan kepada Bapepam dan telah memperoleh pemberitahuan efektif dari Bapepam melalui suratnya No. S-1512/PM/2003 tanggal 25 Juni 2003.

Pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan mengenai persetujuan penggabungan usaha GMI dan IPSB ke dalam perusahaan yang diaktakan dengan Akta No. 181 tanggal 26 Juni 2000 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto S.H., telah dilaporkan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Usaha Merger Perusahaan No. C-UM.02.01.12377 tanggal 30 Juli 2003.

Pada tanggal 22 Mei 2003 dan 27 Mei 2003, Perusahaan juga telah memperoleh persetujuan masing-masing dari PT Bank Permata Tbk. dan PT Bank Pan Indonesia Tbk. selaku kreditur Perusahaan (lihat Catatan 18) sehubungan dengan rencana penggabungan usaha GMI dan IPSB ke dalam Perusahaan.

Perusahaan telah memperoleh persetujuan penggunaan nilai buku atas pengalihan harta dalam rangka penggabungan usaha di atas dari Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-05/WPJ.07/BD.03/2004 tanggal 2 Januari 2004.

Kuasi reorganisasi PT Antilope Madju

Sesuai dengan Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham atas Perubahan Anggaran Dasar PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan, yang diadakan pada tanggal 9 Mei 2003 dan dimuat di dalam Akta No. 53 tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., para pemegang saham AM menyetujui, antara lain, pelaksanaan kuasi reorganisasi AM. Dalam pelaksanaan kuasi reorganisasi tersebut, AM melakukan, antara lain, penilaian kembali aktiva tetap dan penurunan nilai nominal saham dari semula Rp500 per saham menjadi Rp425 per saham. Penilaian kembali aktiva tetap AM telah dilakukan pada tanggal 1 Januari 2003 dan telah memperoleh persetujuan dari Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-218/WPJ.04/2003 tanggal 8 Mei 2003 dengan selisih penilaian kembali aktiva tetap sebesar Rp162.229.742.157 (lihat Catatan 11). Tidak terdapat perubahan saldo ekuitas AM pada tanggal 1 Januari 2003 sebelum dan sesudah kuasi reorganisasi, kecuali adanya peningkatan ekuitas akibat penilaian kembali aktiva tetap di atas. Kuasi reorganisasi di atas telah dilaporkan oleh manajemen Perusahaan kepada Bapepam melalui surat No. 16/JSI/Bppm/V/2003 tanggal 20 Mei 2003.

d. Dewan Komisaris dan Dewan Direksi

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 17 Desember 2003, yang dimuat dalam Akta No. 65 tanggal 17 Desember 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., susunan pengurus Perusahaan efektif dari tanggal 17 Desember 2003 sampai dengan tanggal 30 Juni 2006 adalah sebagai berikut:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris dan Dewan Direksi (lanjutan)

Presiden Komisaris	:	Jan Darmadi
Komisaris Independen	:	Hussein Kartasasmita Fransiscus Xaverius Gunawan Tenggaraharja
Komisaris	:	Tubagus Farid Wadji Janie Darmadi
Presiden Direktur	:	Amir Abdul Rachman
Wakil Presiden Direktur	:	Jefri Darmadi
Direktur	:	Purwo Hari Prawiro Limas Ananto Tan Tjin Hong

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi ini telah disajikan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yaitu Standar Akuntansi Keuangan, peraturan Bapepam dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan oleh Bapepam bagi perusahaan yang bergerak pada industri perhotelan yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat, yang diterapkan secara konsisten.

Laporan keuangan konsolidasi disusun berdasarkan konsep akrual dan diukur dengan konsep biaya historis, kecuali untuk aktiva tetap yang telah dinilai kembali (revaluasi) pada tahun 1979, 1986, 2002 dan 2003, persediaan dan aktiva real estat yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih, dan penyertaan saham yang dicatat dengan metode ekuitas.

Laporan arus kas konsolidasi menyajikan penerimaan dan pembayaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan menggunakan metode langsung (*direct method*).

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah.

Laporan keuangan konsolidasi Perusahaan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2003 mencakup laporan keuangan Grand Services Limited (GSL), Mauritius (lihat Catatan 1c).

Akun-akun laporan keuangan GSL dijabarkan dari mata uang Dolar Amerika Serikat, mata uang fungsionalnya, ke dalam mata uang Rupiah, untuk tujuan konsolidasi, dengan menggunakan kurs sebagai berikut:

Akun-akun aktiva dan kewajiban	-	Kurs pada tanggal neraca (Rp8.587/US\$1)
Akun modal saham	-	Kurs yang berlaku pada tanggal transaksi
Akun-akun laporan laba rugi	-	Kurs rata-rata selama tahun berjalan

Selisih kurs yang timbul karena penjabaran akun-akun neraca dan laporan laba rugi GSL, dimana jumlahnya tidak material, dibebankan pada operasi tahun berjalan sebagai bagian dari "Laba Selisih Kurs - Bersih" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasi (lanjutan)

Laporan arus kas GSL dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs rata-rata selama tahun yang bersangkutan seperti yang disebutkan di atas.

Akun-akun aktiva dan kewajiban dalam Neraca Konsolidasi disajikan dengan dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (*classified*) dan Laporan Laba Rugi Konsolidasi disajikan secara *multiple step* setelah mempertimbangkan jenis usaha Perusahaan dan anak perusahaan secara terkonsolidasi.

b. Prinsip konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi meliputi laporan keuangan Perusahaan dan anak perusahaan dengan kepemilikan lebih dari 50%, baik langsung maupun tidak langsung, kecuali anak perusahaan yang pengendaliannya bersifat sementara atau terdapat pembatasan jangka panjang yang mempengaruhi kemampuan anak perusahaan untuk memindahkan dananya kepada Perusahaan, jika ada.

Saldo dan transaksi termasuk keuntungan/kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antar perusahaan, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha Perusahaan dan anak perusahaan sebagai satu kesatuan usaha.

Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva dan kewajiban anak perusahaan yang diperoleh dari pihak tidak sepengendali diakui sebagai goodwill dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 5 (lima) tahun, 10 (sepuluh) tahun dan 15 (lima belas) tahun, dengan pertimbangan bahwa masa manfaat dari aktiva utama yang diperoleh Perusahaan dari investasi yang dilakukan tidak melebihi 15 (lima belas) tahun.

Porsi kepemilikan pemegang saham minoritas atas aktiva bersih anak perusahaan disajikan sebagai "Hak Minoritas Atas Aktiva Bersih Anak Perusahaan" pada Neraca Konsolidasi. Hak minoritas atas laba (rugi) bersih anak perusahaan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi disajikan sebagai pengurang (penambah) dari laba bersih konsolidasi sebelum hak minoritas untuk mendapatkan jumlah laba bersih yang menjadi hak Perusahaan. Kerugian anak perusahaan yang menjadi bagian dari pemegang saham minoritas pada suatu anak perusahaan dapat melebihi bagiannya dalam modal disetor. Kelebihan tersebut dan kerugian lebih lanjut yang menjadi bagian pemegang saham minoritas, dibebankan pada Perusahaan sebagai pemegang saham mayoritas, kecuali terdapat kewajiban yang mengikat pemegang saham minoritas untuk menutupi kerugian tersebut dan pemegang saham minoritas mampu memenuhi kewajibannya. Apabila pada tahun selanjutnya, anak perusahaan melaporkan laba, maka laba tersebut terlebih dahulu dialokasikan kepada Perusahaan sebagai pemegang saham mayoritas sampai seluruh bagian kerugian pemegang saham minoritas yang dibebankan pada Perusahaan dapat ditutup.

Pada tahun 1997, Perusahaan mengadakan penggabungan usaha dengan PT Multirizki Sejati, PT Dharmindo Alamindah dan PT Saranaria Djaya dan mengakuisisi PT Permata Hijau, PT Industri Perhotelan Surya Beach dan PT Bali Nusadewata Village. Transaksi penggabungan usaha dan akuisisi tersebut, kecuali akuisisi atas PT Industri Perhotelan Surya Beach, merupakan transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali, yang perlakuan akuntansinya adalah seperti akuntansi penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan, dimana selisih antara nilai perolehan penyertaan saham dengan nilai buku anak perusahaan dari transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali dicatat pada akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" dan dilaporkan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

b. Prinsip konsolidasi (lanjutan)

Sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 40 mengenai "Akuntansi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan/Perusahaan Asosiasi", apabila nilai ekuitas anak perusahaan yang menjadi bagian Perusahaan sesudah transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan berbeda dengan nilai ekuitas anak perusahaan yang menjadi bagian Perusahaan sebelum transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan, yang bukan berasal dari transaksi antara Perusahaan dan anak perusahaan yang terkait, maka perbedaan tersebut oleh Perusahaan diakui sebagai akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan" yang disajikan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

c. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Perusahaan dan anak perusahaan menyelenggarakan catatan akuntansinya dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing, dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi selisih kurs yang timbul akibat penjabaran tersebut dicatat pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi tahun berjalan, kecuali yang dikapitalisasi sebagai bagian aktiva real estat.

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah dari kurs jual-beli uang kertas asing dan kurs transaksi Bank Indonesia pada tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 masing-masing sebagai berikut:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
1 Dolar Amerika Serikat (US\$)/Rupiah	8.587,00	8.945,00
100 Yen Jepang (JP¥)/Rupiah	8.091,00	7.410,00
1 Euro/Rupiah	10.418,19	9.602,00

d. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

e. Piutang dan penyisihan piutang ragu-ragu

Piutang disajikan sebesar nilai nominal dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Perusahaan dan anak perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan masing-masing akun piutang pada akhir tahun.

f. Transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa

Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 mengenai "Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa".

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan kondisi dan persyaratan normal sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

g. Persediaan

Persediaan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi dan makanan, minuman serta keperluan hotel lainnya dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan makanan, minuman dan keperluan hotel lainnya ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama (*first-in, first-out method*) yang meliputi biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai dengan ke lokasi dan kondisi yang sekarang.

Nilai bersih yang dapat direalisasikan adalah taksiran harga jual wajar setelah dikurangi dengan taksiran biaya untuk menyelesaikan dan menjual persediaan barang jadi yang dihasilkan.

Perusahaan dan anak perusahaan menetapkan penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi bersihnya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

Sesuai dengan surat manajemen Perusahaan kepada Bapepam No. 06/JSI/Bppm/III/2003 tanggal 10 Maret 2003, Perusahaan bermaksud untuk menjual aktiva Perusahaan berupa unit sewa Apartemen Setiabudi dengan alasan untuk memperbaiki kondisi keuangan. Dengan demikian, Apartemen Setiabudi yang sebelumnya dicatat sebagai aktiva tetap, disajikan menjadi akun persediaan satuan rumah susun.

h. Biaya dibayar di muka

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

i. Investasi pada perusahaan asosiasi

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

Berdasarkan metode ekuitas, jika bagian investor atas kerugian perusahaan asosiasi sama atau melebihi nilai tercatat dari investasi, maka investasi dilaporkan nihil. Kerugian selanjutnya dicatat oleh investor apabila telah timbul kewajiban atau investor melakukan pembayaran kewajiban perusahaan asosiasi yang dijaminnya. Jika perusahaan asosiasi selanjutnya melaporkan laba, investor akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas laba menyamai bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui.

j. Aktiva real estat

Aktiva real estat terdiri dari persediaan tanah yang tersedia untuk dijual, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dimana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah pra-pengembangan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aktiva real estat.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

j. Aktiva real estat (lanjutan)

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah kapitalisasi biaya pinjaman, dan akumulasi biayanya akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah dimulai.

Beban bunga dan selisih kurs sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah. Kapitalisasi dihentikan pada saat proses pengembangan proyek selesai.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

k. Aktiva tetap

Aktiva tetap, kecuali aktiva tetap tertentu yang dinilai kembali, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aktiva tetap tertentu telah dinilai kembali pada tahun 1979, 1986, 2002 dan 2003 sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Aktiva tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali PT Metropolitan Realty International, anak perusahaan, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk aktiva selain bangunan, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20
Instalasi	2 - 10
Partisi	2 - 4
Mesin	4 - 12
Kendaraan, peralatan kantor, perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar (<i>townhouse</i>)	2 - 8
Peralatan operasional	2 - 5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dikapitalisasi. Aktiva tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aktiva tetap tersebut dibukukan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi pada tahun yang bersangkutan.

Aktiva dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman, yang mencakup beban bunga, selisih kurs dan biaya pinjaman lainnya, yang terjadi selama masa pembangunan dan yang timbul dari hutang yang digunakan untuk membiayai pembangunan aktiva tersebut. Akumulasi biaya perolehan aktiva dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aktiva tetap yang bersangkutan pada saat pembangunan aktiva tetap tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

k. Aktiva tetap (lanjutan)

Termasuk dalam harga perolehan bangunan adalah biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan rancang bangun atas renovasi Setiabudi Building 1 dan 2, Setiabudi Atrium dan Apartemen Kuningan.

Sesuai dengan PSAK No. 16 mengenai "Aktiva Tetap dan Aktiva Lain-lain", selisih antara nilai revaluasi dengan nilai buku (nilai tercatat) aktiva tetap dibukukan sebagai akun "Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap" dan disajikan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

l. Beban tanggungan

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan hak legal atas tanah ditanggihkan dan diamortisasi selama masa manfaat yang berkisar antara 12 (dua belas) sampai dengan 27 (dua puluh tujuh) tahun dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Program pensiun dan manfaat karyawan

Perusahaan dan beberapa anak perusahaan tertentu menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya, kecuali Hotel Bali Hyatt milik PT Wynncor Bali, anak perusahaan, yang menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti.

Untuk program pensiun iuran pasti, kontribusi yang terhutang oleh Perusahaan dan beberapa anak perusahaan tertentu diakui sebagai beban pada tahun berjalan.

Untuk program manfaat pasti, biaya jasa kini diakui sebagai beban pada tahun berjalan. Biaya jasa lalu, koreksi aktuarial dan dampak perubahan asumsi bagi peserta pensiun yang masih aktif diamortisasi dengan metode anuitas pasti selama estimasi sisa masa kerja rata-rata karyawan sebagaimana ditentukan oleh aktuaris. Metode penilaian aktuarial yang digunakan oleh aktuaris adalah metode *attained age normal actuarial cost*.

Pada 31 Maret 2003, karena tidak ada kesepakatan dengan karyawan untuk melakukan saling hapus ("*offset*") antara manfaat karyawan yang terhutang menurut ketentuan Keputusan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia No. Kep-150/Men/2000 tanggal 20 Juni 2000 mengenai "Penyelesaian Pemutusan Hubungan Kerja dan Penetapan Uang Pesangon, Uang Penghargaan Masa Kerja dan Ganti Kerugian di Perusahaan" (KepMen 150) dengan manfaat pensiun bagi pekerja yang tercakup dalam program pensiun, Perusahaan dan anak perusahaan mencatat kewajiban diestimasi atas uang penghargaan masa kerja dan ganti kerugian bagi karyawan sesuai dengan KepMen 150 sebesar 20% per tahun sejak tahun 2001. Perusahaan dan anak perusahaan tidak mencatat kewajiban diestimasi atas uang pesangon sesuai ketentuan dalam KepMen 150 karena jumlahnya yang tidak dapat diukur dengan handal.

Pada tanggal 25 Maret 2003, Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (UU No. 13/2003) disahkan. Dengan demikian, pada tanggal 31 Desember 2003, Perusahaan dan anak perusahaan mencatat kewajiban diestimasi atas uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak bagi karyawan sesuai dengan ketentuan UU No. 13/2003. Kenaikan kewajiban diestimasi sesudah memperhitungkan dampak UU No.13/2003 dibebankan seluruhnya pada operasi tahun berjalan.

n. Pengakuan pendapatan dan beban

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

n. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan sewa apartemen, ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan diakui pada saat penggunaan aktiva Perusahaan dan anak perusahaan oleh pihak lain sejalan dengan berlalunya waktu.

Pendapatan dari penjualan tanah kapling tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah beserta tanah kaplingnya dan satuan rumah susun apartemen diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan,
- Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila kriteria pengakuan pendapatan dari penjualan dengan metode akrual penuh tidak terpenuhi, maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah.

o. Pajak penghasilan

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tanggal 18 April 1996, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa apartemen, ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan bersifat final sebesar 6% dari nilai pendapatan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, tarif pajak penghasilan atas pendapatan sewa berubah menjadi 10% bersifat final dan berlaku sejak tanggal 1 Mei 2002.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

o. Pajak penghasilan (lanjutan)

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.

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, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi penghasilan kena pajak pada masa mendatang dan akumulasi rugi fiskal.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam 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 disajikan dalam Neraca Konsolidasi atas dasar kompensasi ("*offset*") sesuai dengan penyajian aktiva dan kewajiban pajak kini.

p. Laba bersih per saham

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

q. Akuntansi sewa guna usaha

Transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai sewa guna usaha yang dikapitalisasi (*capital lease*) apabila memenuhi semua kriteria sebagai berikut:

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

q. Akuntansi sewa guna usaha (lanjutan)

- i. Penyewa guna usaha memiliki hak opsi untuk membeli aktiva yang disewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa guna usaha.
- ii. Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa guna usaha ditambah dengan nilai sisa dapat menutup pengembalian biaya perolehan barang modal yang disewa guna usaha beserta bunganya sebagai keuntungan perusahaan sewa guna usaha.
- iii. Masa sewa guna usaha minimum 2 (dua) tahun.

Transaksi sewa guna usaha yang tidak memenuhi salah satu kriteria di atas dikelompokkan sebagai transaksi sewa menyewa biasa (*operating lease*).

r. Penurunan nilai aktiva

Bila nilai tercatat suatu aktiva melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai, maka nilai aktiva tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut.

Perusahaan dan anak perusahaan mengakui rugi penurunan nilai aktiva apabila taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali dari suatu aktiva lebih rendah dari nilai tercatatnya. Pada setiap tanggal neraca, Perusahaan dan anak perusahaan melakukan penelaahan untuk menentukan apakah terdapat indikasi pemulihan/penurunan nilai. Pemulihan/penurunan nilai diakui sebagai laba atau beban pada tahun terjadinya pemulihan/penurunan nilai.

s. Informasi segmen

Bentuk primer informasi segmen Perusahaan dan anak perusahaan disajikan menurut pengelompokan (segmen) usaha. Segmen usaha adalah komponen yang dapat dibedakan dalam menghasilkan suatu produk atau jasa yang berbeda dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan segmen lain. Sedangkan bentuk sekunder informasi segmen disajikan menurut segmen geografis. Segmen geografis adalah komponen yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa pada lingkungan (wilayah) ekonomi tertentu dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan pada komponen yang beroperasi pada lingkungan (wilayah) ekonomi lain.

t. Penggunaan estimasi oleh manajemen

Penyajian laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan pihak manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi angka yang dilaporkan. Sesuai dengan sifatnya, estimasi yang dibuat mengandung adanya ketidakpastian, sehingga jumlah sebenarnya yang dilaporkan di tahun yang akan datang mungkin berbeda dengan estimasi tersebut.

u. Restrukturisasi hutang bermasalah

Sesuai dengan PSAK No. 54 mengenai "Akuntansi Restrukturisasi Utang-Piutang Bermasalah", keuntungan bersih atas restrukturisasi hutang setelah memperhitungkan pajak penghasilan terkait

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

diakui sebagai Pos Luar Biasa pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi pada tahun terjadinya restrukturisasi. Keuntungan sehubungan dengan pelunasan hutang melalui pengalihan aset dihitung dari selisih lebih antara (a) nilai tercatat hutang yang diselesaikan, termasuk bunga

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

u. Restrukturisasi hutang bermasalah

terhutang, dengan (b) nilai wajar aset yang dialihkan ke kreditur. Dalam modifikasi persyaratan hutang, jika jumlah pembayaran kas masa depan sebagaimana ditetapkan dalam persyaratan baru hutang, termasuk pembayaran untuk bunga maupun pokok hutang, lebih rendah dari nilai tercatat hutang, maka nilai tercatat hutang harus dikurangi ke jumlah yang sama dengan jumlah pembayaran kas masa depan dan keuntungan yang timbul adalah sebesar jumlah penurunan hutang tersebut.

3. KAS DAN SETARA KAS

	2004	2003
Kas	847.270.990	1.081.586.997
Bank - Rupiah		
Standard Chartered Bank, Jakarta	23.994.132.389	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	1.385.872.315	849.723.118
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24)	3.264.463.455	1.354.582.286
Citibank N.A., Jakarta	4.756.302.078	899.768.800
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	864.322.617	2.764.061.606
PT Bank Permata Tbk.	3.171.902.836	1.940.316.298
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	1.213.312.542	384.362.942
PT Bank Central Asia Tbk.	1.176.081.998	631.249.081
PT Bank Niaga Tbk.	527.271.715	-
ABN-AMRO Bank, Jakarta	2.885.055	47.451.055
PT Bank Lippo Tbk.	-	29.474.888
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta	7.365.539	131.480.293
PT Bank Victoria Internasional Tbk.	-	-
	<u>40.363.912.539</u>	<u>9.032.470.367</u>
Bank - Dolar Amerika Serikat		
Standard Chartered Bank, Jakarta - US\$1.495.475	12.841.647.173	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24) - US\$428.322 pada tahun 2004 dan US\$224.631 pada tahun 2003	3.678.002.989	2.009.327.783
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$737.381 pada tahun 2004 dan US\$130.813 pada tahun 2003	3.204.159.432	1.170.119.913
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. - US\$104.759 Pada tahun 2004 dan US\$946.229 pada tahun 2003	899.564.130	436.740.072
Citibank N.A., Jakarta - US\$946.217 pada tahun 2004 dan US\$235.399 pada tahun 2003	8.125.179.706	2.105.647.441

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Bank of America, Jakarta - US\$37.287 pada tahun 2004 dan US\$40.035 pada tahun 2003	318.413.955	358.114.190
PT Bank Permata Tbk. - US\$14.057 pada tahun		
3. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)		
	2004	2003
	<hr/>	<hr/>
2004 dan US\$193.320 pada tahun 2003	120.708.071	1.729.2
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. - US\$36.068 pada tahun 2004 dan US\$22.057 pada tahun 2003	309.429.348	197.303.067
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$10.006 pada tahun 2004 dan US\$2.590 pada tahun 2003	85.922.466	23.169.429
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta - US\$27.450 pada tahun 2004 dan US\$73.046 pada tahun 2003	235.712.549	653.400.138
	<hr/>	<hr/>
	29.818.739.819	8.683.073.645
Bank - Euro		
ABN-AMRO Bank, Jakarta – Euro 8.129,17 pada tahun 2004 dan Euro 9.868 pada tahun 2003	84.691.224	94.755.689
Bank - Yen Jepang		
The Bank Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura – pada tahun 2004 nihil dan JP¥7.302.295 pada tahun 2003	-	541.100.059
The Bank of Tokyo – Mitsibishi, Ltd., Jakarta- pada tahun 2004 JP¥ 229.517 dan nihil pada tahun 2003	18.570.233	-
	<hr/>	<hr/>
Jumlah bank	70.285.913.803	18.351.399.760
Deposito berjangka – Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	9.008.500.000	3.385.785.000
PT Bank Permata Tbk.	6.515.000.000	10.420.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	2.400.000.000	5.959.450.000
PT Bank Central Asia Tbk.	64.550.000.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24)	650.000.000	1.950.000.000
Citibank N.A., Jakarta	944.280.108	1.292.000.000
	<hr/>	<hr/>
	84.067.780.108	23.007.235.000
Deposito berjangka - Dolar Amerika Serikat		
Citibank N.A., Jakarta - US\$583.930 pada tahun 2004 dan US\$1.018.125 pada tahun 2003	5.014.215.000	9.107.125.000
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$500.000 pada tahun 2004 dan US\$73.500 pada tahun 2003	4.293.500.000	657.457.500
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. US\$386.957 pada tahun 2004 dan US\$412.216		

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

pada tahun 2003	3.322.800.000	3.687.275.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$367.113 pada tahun 2004 dan US\$869.131 pada tahun 2003	3.152.400.000	7.774.375.000
3. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)		
	2004	2003
PT Bank Permata Tbk. - US\$367.000	-	3.282.815.000
PT Bank Internasional Indonesia, Tbk – US\$750.000	-	6.708.750.000
	<u>15.782.915.000</u>	<u>31.217.797.500</u>
Jumlah deposito berjangka	<u>99.850.695.108</u>	<u>54.225.032.500</u>
Jumlah	<u>170.983.879.901</u>	<u>73.658.019.257</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	5,00% - 17,74%	11,50% - 12,00%
Dolar Amerika Serikat	0,50% - 2,00%	2,00% - 2,25%

Saldo bank sebesar US\$130.073,86, Rp1.777.476.484 dan JP¥ 229.517,03 pada tanggal 31 Maret 2004 merupakan rekening koran Perusahaan, PT Wynncor Bali, PT. Antilope Madju dan PT Bali Nusadewata Village yang ditempatkan pada Standard Chartered Bank (Jakarta), PT Bank Internasional Indonesia Tbk., The Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd. (Jakarta) dan PT Bank Permata Tbk. sebagai rekening penampungan (*escrow accounts*). Saldo bank sebesar US\$ 93.143,89, Rp 1.418.670.340 dan JP¥ 7.302.295 pada tanggal 31 Maret 2003 merupakan rekening koran Perusahaan, PT Wynncor Bali, PT Antilope Madju dan PT Bali Nusadewata Village yang ditempatkan pada PT Bank Pan Indonesia Tbk., The Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd. (Jakarta), PT Bank Permata Tbk. dan The Sumitomo Trust and Bank Co. Ltd. (Singapura) sebagai rekening penampungan (*escrow accounts*). Rekening tersebut digunakan untuk menampung penerimaan tagihan atas pendapatan hotel, penjualan satuan rumah susun dan sewa yang diutamakan untuk membayar pokok hutang dan bunga pada bank-bank bersangkutan atau dimana bank yang bersangkutan bertindak sebagai agen fasilitas dan jaminan, yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun (lihat Catatan 18). Perusahaan dan anak perusahaan dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur atau agen *servicing*.

4. PIUTANG USAHA

a. Jumlah piutang usaha berdasarkan segmen usaha adalah sebagai berikut:

	2004	2003
Hotel	20.952.804.587	19.676.062.847
Sewa	17.201.674.187	17.473.968.332
Jasa layanan dan pemeliharaan	4.564.952.374	5.457.995.074
Penjualan tanah dan/atau bangunan	392.346.503	1.961.468.503
Lain-lain	2.455.265.595	2.799.671.318
Jumlah	<u>45.567.043.246</u>	<u>47.369.166.074</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Penyisihan piutang ragu-ragu (1.908.635.165)	(9.056.469.691)	
Bersih		36.510.573.555	45.460.530.909

4. PIUTANG USAHA (lanjutan)

b. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur hari jatuh tempo piutang adalah sebagai berikut:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Belum jatuh tempo dan kurang dari 30 hari jatuh tempo	22.232.489.089	27.383.943.468
31 sampai dengan 60 hari jatuh tempo	4.465.633.640	6.988.857.279
61 sampai dengan 90 hari jatuh tempo	2.206.950.193	2.892.349.403
Di atas 90 hari jatuh tempo	16.661.970.324	10.104.015.924
Jumlah	45.567.043.246	47.369.166.074
Penyisihan piutang ragu-ragu	(9.056.469.691)	(1.908.635.165)
Bersih	36.510.573.555	45.460.530.909

c. Jumlah piutang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Rupiah	38.322.237.802	46.022.620.438
Dolar Amerika Serikat – US\$ 843.694,59 pada tahun 2004 dan US\$ 150.536 pada tahun 2003	7.244.805.444	1.346.545.636
Jumlah	45.567.043.246	47.369.166.074
Penyisihan piutang ragu-ragu	(9.056.469.691)	(1.908.635.165)
Bersih	36.510.573.555	45.460.530.909

d. Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo awal	9.018.343.795	1.878.529.343
Penambahan	38.125.896	30.105.822
Saldo akhir	9.056.469.691	1.908.635.165

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu memadai untuk menutup kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang di atas.

Piutang usaha dari sewa, penjualan satuan rumah susun dan hotel digunakan sebagai jaminan atas hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri (lihat Catatan 18).

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG LAIN-LAIN

	2004	2003
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	4.809.116.539	11.212.191.939
Karyawan	1.275.034.389	1.131.838.714
Klaim asuransi	789.658.117	429.035.832
Lain-lain	3.539.158.468	2.259.184.526
Jumlah	10.412.967.513	15.032.251.011

Piutang PPN sebesar Rp11.212.191.939 pada tanggal 31 Maret 2003 terutama terdiri dari piutang PPN milik PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan, sebesar Rp10.143.891.939 yang timbul dari transaksi penyelesaian hutang AM dengan pengalihan aktiva kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Pelunasan Dengan Aset tanggal 30 April 2001 sejumlah Rp5.673.866.484 dan Perubahan Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang No. 365 tanggal 27 November 2002 sejumlah Rp758.520.000 serta transaksi penyelesaian aktiva dengan PT Bank Internasional Indonesia Tbk. berdasarkan Perjanjian Penyelesaian tanggal 29 Nopember 2002 sejumlah Rp3.711.505.455 (lihat Catatan 18); dan piutang PPN milik PT Copylas Indonesia (CI), anak perusahaan AM, sejumlah Rp1.068.300.000 yang timbul dari transaksi pengalihan aset dalam rangka pelunasan hutang CI kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk. pada tanggal 8 Februari 2002. Piutang PPN tersebut akan diterima pembayarannya pada saat terjualnya aktiva tersebut kepada pembeli akhir.

Pada akhir tahun 2003, manajemen AM berpendapat bahwa atas pengalihan aktiva kepada BPPN di atas tidak terhutang PPN. Dengan demikian, piutang PPN sebesar Rp 6.432.386.484 tersebut di atas disalinghapus dengan hutang PPN yang bersangkutan (lihat Catatan 15).

6. PERSEDIAAN

	2004	2003
Satuan rumah susun Apartemen Setiabudi (lihat Catatan 2g, 11 dan 12)	12.371.136.133	22.884.512.924
Barang dagangan dan perlengkapan apartemen dan hotel	5.099.508.213	6.460.540.278
Jumlah	17.470.644.346	29.345.053.202

Pada tanggal 31 Maret 2004, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aktiva tetap (lihat Catatan 11). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan fisik dari persediaan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan pembentukan penyisihan penurunan atas nilai persediaan dan persediaan usang.

7. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 22	59.227.947	259.551.449
Pasal 23 & 4 (2)	180.153.466	818.221.811
Pasal 25	2.146.764.522	5.174.709.337
7. PAJAK DIBAYAR DI MUKA (lanjutan)		
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Pajak Pertambahan Nilai	5.782.382.111	258.179.490
Pajak hiburan	-	23.685.000
Jumlah	<u>8.168.528.046</u>	<u>6.534.347.087</u>
8. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA		
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Piutang:		
PT Jan Darmadi Investindo - US\$940.000 pada tahun 2003	5.678.835.871	8.408.300.000
Lain-lain	65.485.905	752.989.085
Jumlah	<u>5.744.321.776</u>	<u>9.161.289.085</u>
<p>Pada tanggal 31 Maret 2004, piutang kepada PT Jan Darmadi Investindo (JDI) (dahulu PT Multi Investama), pemegang saham sebesar Rp5.620.000.000 merupakan uang muka dividen dari Perusahaan dan piutang milik Perusahaan yang merupakan pembebanan bantuan teknis kepada JDI sebesar Rp 58.835.871 (lihat Catatan 33 dan 34c).</p> <p>Pada tanggal 31 Maret 2003, piutang kepada JDI sebesar US\$940.000 merupakan pinjaman modal kerja tanpa bunga sesuai dengan perjanjian pinjaman tanggal 23 Oktober 2002 antara JDI dan PT Metropolitan Realty International, anak perusahaan. Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 29 April 2003.</p>		
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Hutang:		
Itochu Corporation, Jepang – US\$60.000	515.220.000	-
Hyatt Internasional Corporation, Hongkong US\$20.000	171.740.000	-
PT Puri Setiabudi Real Estate	998.215.090	998.215.090
Hyatt International Hotel, Amerika Serikat US\$92.834,15 pada tahun 2003	-	830.401.488
Lain-lain	-	417.701.640
Jumlah	<u>1.685.175.090</u>	<u>2.246.318.218</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 31 Maret 2004, PT Wynncor Bali (WB), anak perusahaan, memiliki hutang kepada Itochu Corporation, Jepang, pemegang saham JC Hotels, Hong Kong, dan Hyatt International Corporation, Hong Kong, keduanya merupakan pemegang saham WB, masing-masing sebesar US\$60.000 dan US\$20.000, yang merupakan bagian dari keseluruhan hutang kepada pemegang saham WB, termasuk Perusahaan sebesar US\$120.000, yang diperoleh pada tanggal 18 Juli 2003. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 5% per tahun di atas Singapore Inter Bank Offer Rate - SIBOR (atau sebesar 6,2% per tahun pada tahun 2003). Fasilitas pinjaman ini telah jatuh tempo pada tanggal 22 Oktober 2003 dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 22 April 2004.

8. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA (lanjutan)

Hutang kepada PT Puri Setiabudi Real Estate merupakan hutang AM atas pinjaman dana yang digunakan untuk membayar pesangon karyawan pada tahun 1999.

WB dan AM memiliki hutang kepada Hyatt International Hotel yang merupakan beban jasa manajemen yang terhutang atas pengelolaan Hotel Bali Hyatt, Hotel Grand Hyatt Bali dan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta.

9. INVESTASI PADA PERUSAHAAN ASOSIASI

Metode ekuitas	Persentase kepemilikan	2004			
		Saldo awal 1 Januari 2004	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 30)	Dividen	Saldo akhir 31 Maret 2004
Penyertaan langsung: PT Skyline Building	40,00%	39.662.871.701	329.702.216	-	39.992.573.917
Penyertaan tidak langsung: PT Permata Asrigriyalestari	39,00%	2.312.025.023	691.739.412	-	3.003.764.435
PT Antilope Madju Puri Indah (lihat Catatan 42)	30,00%	64.208.160.168	2.931.115.764	-	67.139.275.932
Jumlah		106.183.056.892	3.952.557.392	-	110.135.614.284

Metode ekuitas	Persentase kepemilikan	2003			
		Saldo awal 1 Januari 2003	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 30)	Dividen	Saldo akhir 31 Maret 2003
Penyertaan langsung: PT Skyline Building	40,00%	40.316.545.313	361.597.331	-	40.678.142.644
Penyertaan tidak langsung: PT Permata Asrigriyalestari	39,90%	1.992.608.149	(48.728.479)	-	1.943.879.670
PT Antilope Madju Puri Indah	30,00%	31.582.965.251	5.199.494.913	(2.500.000.000)	34.282.460.164
Jumlah		73.892.118.713	5.512.363.765	(2.500.000.000)	76.904.482.478

Semua perusahaan asosiasi berkedudukan di Jakarta dengan jenis usaha sewa ruang perkantoran (PT Skyline Building), real estat (PT Permata Asrigriyalestari) dan pusat perbelanjaan dan real estat (PT Antilope Madju Puri Indah).

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

10. AKTIVA REAL ESTAT

	2004	2003
Tanah tersedia untuk dijual:		
Mega Kebon Jeruk, Jakarta	10.025.896.516	10.044.809.332
Legok, Tangerang	2.176.808.568	2.025.147.950
Simprug, Jakarta	430.387.511	3.174.107.352
Cidodol, Jakarta	60.530.067	31.803.844
Taman Permata Buana, Jakarta	-	5.455.677.778
	<hr/>	<hr/>
	12.693.622.662	20.731.546.256
Tanah belum dan sedang dikembangkan:		
Mega Kebon Jeruk, Jakarta	348.991.793.586	285.367.314.282
Rancagong, kecamatan Legok, Tangerang	16.944.942.741	16.919.214.723
Taman Permata Buana, Jakarta	13.942.976.778	13.318.071.204
Cikunir, Jatiwaringin dan Jatibening, Jakarta – Bekasi	153.850.754	420.753.666
Cidodol, Jakarta	-	607.797.260
	<hr/>	<hr/>
	380.033.563.859	316.633.151.135
Jumlah	392.727.186.521	337.364.697.391

Aktiva real estat merupakan milik PT Cophylas Indonesia (CI), anak perusahaan PT Antilope Madju, seluas sekitar 87.649 meter persegi dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang berlokasi di Mega Kebon Jeruk, Kembangan, Jakarta Barat, yang dijamin untuk obligasi konversi yang dibeli oleh PT Skyline Building, perusahaan asosiasi (lihat Catatan 22).

Pada tanggal 31 Maret 2004, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aktiva real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aktiva.

Seperti dijelaskan dalam Catatan 35, terdapat aktiva real estat tertentu milik anak perusahaan yang masih berada dalam sengketa dengan pihak ketiga.

Pada tahun 2003, PT Permata Hijau (PH), anak perusahaan, menghadapi sengketa tanah yang berlokasi di Perumahan Taman Permata Buana, Jakarta, seluas sekitar 8.397 meter persegi, dengan pihak ketiga. Manajemen PH berpendapat bahwa kemungkinan kepemilikan atas tanah sengketa tersebut belum dapat ditentukan sehingga manajemen PH menghapuskan nilai buku tanah sengketa tersebut sebesar Rp5.829.097.951.

11. AKTIVA TETAP

Mutasi tahun 2004:

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Saldo 1 Januari 2004	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 31 Maret 2004
Nilai tercatat:					
Tanah	793.391.646.858			-	793.391.646.858
Bangunan	969.711.047.365	435.589.291	-	(50.166.449)	970.096.470.207
Instalasi	109.582.273.060	252.250.000	22.245.956.417	63.220.900.285	150.809.466.928
Partisi	1.577.732.731	66.697.000	-	-	1.644.429.731
Mesin	83.054.438.529	161.251.253	-	(7.733.522.808)	75.482.166.974
Kendaraan	5.441.980.465	-	-	(3.681.303.395)	1.760.677.070
Peralatan kantor	2.598.295.735	124.786.051	-	500.187.011	3.223.268.797

11. AKTIVA TETAP (lanjutan)

Mutasi tahun 2004:

	Saldo 1 Januari 2004	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 31 Maret 2004
Perengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	184.384.412.273	1.956.887.733	-	10.483.110.215	196.824.410.221
Peralatan operasional	5.556.455.809	-	-	(1.532.329.389)	4.024.126.420
Aktiva dalam penyelesaian	5.059.597.172	6.482.222.184	-	(4.935.180)	11.536.884.176
	2.160.357.879.997	9.479.683.512	22.245.956.417	61.201.940.290	2.208.793.547.382
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	431.572.051.759	14.901.196.225	-	(885.213.080)	445.588.034.904
Instalasi	33.886.813.068	171.863.965	(18.206.176.305)	27.177.352.736	79.442.206.074
Partisi	583.690.762	70.927.608	-	(1.224.651)	653.393.719
Mesin	81.947.269.402	173.764.046	-	(8.161.589.453)	73.959.443.995
Kendaraan	4.926.674.219	49.325.947	-	(3.597.638.877)	1.378.361.289
Peralatan kantor	1.703.493.583	119.116.272	-	492.473.161	2.315.083.016
Perengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	133.924.068.612	8.732.427.258	-	6.724.849.067	149.381.344.937
Peralatan operasional	5.160.731.745	-	-	(1.136.605.325)	4.024.126.420
	693.704.793.150	24.218.821.321	(18.206.176.305)	20.612.403.578	756.741.994.354
Nilai Buku	1.466.653.086.847				1.452.051.553.028

Mutasi tahun 2003:

	Saldo 1 Januari 2003	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 31 Maret 2003
Nilai tercatat:					
Tanah	344.052.685.126	-	-	(8.514.749.385)	335.537.935.741
Bangunan	970.109.825.254	532.775.586	88.599.151	(21.052.584.741)	949.501.416.948
Instalasi	77.234.671.897	2.347.252.744	-	(12.837.370.140)	66.744.554.501
Partisi	498.963.732	-	-	-	498.963.732
Mesin	78.269.039.578	10.241.000	-	(1.853.080)	78.277.427.498
Kendaraan	4.078.312.850	-	-	-	4.078.312.850
Peralatan kantor	4.275.351.690	35.814.050	2.088.117.037	(107.198.746)	2.115.849.957
Perengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	187.920.865.858	731.835.840	-	(3.962.705.701)	184.689.995.997
Peralatan operasional	5.556.455.809	8.379.000	-	(128.353.588)	5.436.481.221
Aktiva dalam penyelesaian	73.652.836	68.710.017	-	-	142.528.057
		3.735.008.237	2.176.716.188	(46.604.815.381)	
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan	404.188.381.391	14.546.013.386	-	(9.149.901.955)	409.584.492.822
Instalasi	72.332.277.550	2.591.591.777	-	(12.834.191.975)	62.089.677.352
Partisi	475.028.033	3.504.546	-	-	478.532.579
Mesin	62.016.534.863	124.798.094	17.394.276	(1.853.080)	62.122.085.601
Kendaraan	3.399.106.595	73.352.743	-	-	3.472.459.338
Peralatan kantor	3.206.898.142	36.933.184	2.058.486.286	(100.046.317)	1.085.298.723

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	122.053.411.458	17.410.256.490	-	(1.690.937.035)	137.772.730.913
Peralatan operasional	5.160.152.745	88.180.796	-	(108.620.239)	5.139.713.302
	<u>672.831.790.777</u>	<u>34.874.631.016</u>	<u>2.075.880.562</u>	<u>(23.885.550.601)</u>	<u>681.744.990.630</u>
Nilai Buku	<u>999.238.033.853</u>				<u>945.278.310.668</u>

11. AKTIVA TETAP (lanjutan)

Perusahaan telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa tanah Setiabudi Building 1, 2 dan Setiabudi Atrium, Apartemen Kuningan, tanah kosong di Mega Kuningan dan di Setiabudi pada tanggal 1 Januari 2003 dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar oleh PT Indoprofita Konsultama, penilai independen. Penilaian kembali aktiva tetap berupa tanah tersebut telah memperoleh persetujuan Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-182/WPJ.07/BD.03/2003 tanggal 8 Mei 2003. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut:

Aktiva tetap	Nilai pasar	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Tanah	<u>578.871.500.000</u>	<u>238.854.043.262</u>	<u>340.017.456.738</u>

Tidak terdapat pajak terhutang atas penilaian kembali aktiva tetap di atas setelah memperhitungkan selisih yang timbul dengan akumulasi rugi fiskal Perusahaan.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 384/KMK.04/1998 tanggal 14 Agustus 1998, aktiva tetap tertentu milik Perusahaan di Hotel Raddin Ancol yang terdiri dari tanah, mesin, dan instalasi listrik termasuk peralatan dan perlengkapan telah dinilai kembali dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi (*depreciated replacement cost*) oleh PT Artanila Permai, penilai independen. Penilaian kembali ini telah disahkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa berdasarkan Surat Keputusan No. KEP-08/WPJ.07/KP.0805/2002 tanggal 20 September 2002. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tertentu tersebut:

Aktiva tetap	Biaya pengganti terdepresiasi	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Tanah	56.700.000.000	5.314.374.645	51.385.625.355
Mesin dan instalasi listrik	50.100.000.000	3.621.241.418	46.478.758.582
Perlengkapan	56.300.000.000	936.092.752	55.363.907.248
Jumlah	<u>163.100.000.000</u>	<u>9.871.708.815</u>	<u>153.228.291.185</u>

Selisih lebih hasil penilaian kembali dengan nilai buku aktiva tetap di atas, berikut dengan hasil revaluasi aktiva tetap pada tahun-tahun sebelum 2002 sebesar Rp8.192.033.940, atau secara keseluruhan sebesar Rp501.437.781.863 dicatat pada akun "Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap".

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan, telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa tanah, bangunan dan sarana Hotel Hyatt Regency Yogyakarta per tanggal 1 Januari 2003 (lihat Catatan 1c). Penilaian kembali aktiva tetap tersebut dilakukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar untuk tanah dan pendekatan biaya untuk bangunan dan sarana oleh PT Indoprofita Konsultama, penilai independen, dimana telah memperoleh persetujuan Direktur

11. AKTIVA TETAP (lanjutan)

Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-218/WPJ.04/2003 tanggal 8 Mei 2003. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut:

Aktiva tetap	Nilai pasar	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Tanah	145.818.000.000	33.690.256.842	112.127.743.158
Bangunan dan sarana	144.151.000.000	94.049.001.001	50.101.998.999
Jumlah	289.969.000.000	127.739.257.843	162.229.742.157

Tidak terdapat pajak terhutang atas penilaian kembali aktiva tetap di atas setelah memperhitungkan selisih yang timbul dengan akumulasi rugi fiskal AM.

PT Metropolitan Realty International (MRI), anak perusahaan, telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa peralatan dan instalasi Hotel Horison Jakarta per tanggal 4 Desember 2003 (lihat Catatan 18). Penilaian kembali aktiva tetap tersebut dilakukan dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi (*depreciated replacement cost*) oleh PT Nilai Konsulesia, penilai independen, dimana telah memperoleh persetujuan Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-02/WPJ.21/2004 tanggal 6 Februari 2004. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut:

Aktiva tetap	Biaya pengganti terdepresiasi	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Instalasi dan peralatan	74.761.516.500	21.110.992.359	72.650.524.141

Pajak penghasilan final yang terhutang atas selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap tersebut di atas sebesar Rp5.636.436.294 (lihat Catatan 15) dan pajak tangguhan terkait sebesar Rp4.888.101.911 dibukukan oleh MRI ke akun "Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap". Pajak penghasilan final tersebut telah dibayar sampai dengan 31 Maret 2004 sebesar Rp.1.897.600.219, sisanya akan dilunasi secara bertahap sampai dengan Agustus 2004. Perusahaan mencatat bagian atas selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut di atas sebesar persentase pemilikan Perusahaan pada AM (60%) dan MRI (75%) dalam akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan" sejumlah Rp143.932.334.746.

Perusahaan dan anak perusahaan memiliki beberapa bidang tanah dimana dibangun Apartemen Kuningan, Setiabudi Building 1 dan 2, Setiabudi Atrium, Hotel Raddin Ancol, Hotel Horison Jakarta, tanah kosong di kawasan Mega Kuningan, Plaza Menteng, Perumahan Taman Permata Buana dan Perumahan Mega Kebon Jeruk, semuanya berlokasi di Jakarta; Hotel Raddin Sanur Bali, Hotel Bali Hyatt, Hotel Grand Hyatt Bali, pusat perbelanjaan Galeria Nusa Dua Bali, semuanya berlokasi di Bali; dan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 19 Juni 2003, PT Permata Hijau (PH), anak perusahaan, telah menjual aktiva tetapnya berupa rumah bandar (*townhouse*) dengan nilai buku sebesar Rp28.647.400.775 (biaya perolehan sebesar Rp54.935.348.491 dan akumulasi penyusutan sebesar Rp26.287.947.716) dan harga penjualan sebesar Rp42.500.000.000 (lihat Catatan 41). Dana yang diperoleh digunakan untuk melunasi pinjaman yang diperoleh dari Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B. V., Belanda (lihat Catatan 18). Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk menjual aktiva tetap Perusahaan berupa satuan rumah susun Apartemen Setiabudi, pada tanggal 1 Maret 2003, nilai buku aktiva tetap sebesar Rp19.821.601.393 (biaya perolehan sebesar Rp44.962.615.181 dan akumulasi penyusutan sebesar Rp25.141.013.788) telah direklasifikasi ke akun persediaan (lihat Catatan 6).

11. AKTIVA TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2004, aktiva dalam penyelesaian sebagian besar merupakan akumulasi biaya persiapan pembangunan proyek di lokasi Mega Kuningan, Jakarta, dan renovasi Setiabudi Building 1.

Aktiva tetap Perusahaan berupa tanah Mega Kuningan, Plaza Setiabudi, Apartemen Kuningan, tanah di Jl. Karabela dan Jl. Perbanas, Jakarta, dan Hotel Raddin Ancol, aktiva tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik PT Antilope Madju, tanah dan gedung yang berlokasi di Nusa Dua, Bali milik PT Bali Nusadewata Village, tanah seluas 359.810 meter persegi milik PT Wynncor Bali,

tanah dan bangunan Hotel Horison Jakarta dan gedung Copacabana milik PT Metropolitan Realty Internasional, dijadikan jaminan atas hutang kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (lihat Catatan 18).

Aktiva tetap, kecuali tanah, dan persediaan (lihat Catatan 6) telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan pada tanggal 31 Maret 2004 sebesar US\$ 773.161.096 dan Rp12.215.934.269 (2003: US\$187.015.237 dan Rp5.719.382.500). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aktiva yang dipertanggungkan.

Perusahaan dan anak perusahaan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Yogyakarta dan Bali berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu antara 20 (dua puluh) tahun sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal antara tahun 2005 sampai dengan tahun 2029. HGB ini dapat diperpanjang. Pada tanggal 31 Maret 2004, manajemen berkeyakinan bahwa nilai aktiva yang dapat diperoleh kembali masih melebihi nilai tercatat aktiva tetap.

Beban penyusutan aktiva tetap untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2004 adalah sebesar Rp24.218.621.321 (2003: Rp 34.874.631.016).

12. BEBAN TANGGUHAN

	2004	2003
Hak atas tanah		
Perusahaan	6.094.189.890	4.143.877.812
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	9.010.205.316	9.010.205.316
PT Antilope Madju	1.579.677.729	1.584.349.731
PT Metropolitan Realty International	2.827.788.738	2.827.788.738
PT Bali Nusadewata Village	1.960.031.374	1.960.031.374
Sewa tanah dan pantai		
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach -		

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

lihat Catatan 1c)	8.474.638.889	8.474.638.889
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	839.073.990	529.342.275
	30.785.605.926	28.530.234.135
Dikurangi: akumulasi amortisasi	(11.188.901.841)	(9.560.287.945)
Jumlah	19.596.704.085	18.969.946.190

12. BEBAN TANGGUHAN (lanjutan)

Hak atas tanah

Hak atas tanah merupakan biaya legal atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Perusahaan dan anak perusahaan dengan jangka waktu antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Penambahan hak atas tanah Perusahaan pada tahun 2003 mencakup bea perolehan hak atas tanah dan bangunan PT Industri Perhotelan Surya Beach dan PT Graha Menteng Indah sebesar Rp1.924.226.750 sehubungan dengan penggabungan usaha (lihat Catatan 1c)

Pada tahun 2003, beban tangguhan Perusahaan berupa hak atas tanah berkurang sebesar Rp346.324.500 (biaya perolehan sebesar Rp382.640.200 dan akumulasi amortisasi sebesar Rp36.315.700) sehubungan dengan reklasifikasi Apartemen Setiabudi dari akun aktiva tetap ke akun persediaan (lihat Catatan 6 dan 11).

13. GOODWILL

	2004				
	Harga perolehan	Bagian atas aktiva (kewajiban) yang diakuisisi	Goodwill	Akumulasi amortisasi	Nilai buku
PT Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021)	19.364.046.021	(4.841.011.505)	14.523.034.516
PT Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144)	58.406.280.942	(54.318.207.215)	4.088.073.727
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(3.447.070.116)	3.939.508.705
Jumlah	111.336.881.136	26.179.975.352	85.156.905.784	(62.606.288.836)	22.550.616.948
	2003				
	Harga perolehan	Bagian atas aktiva/ (kewajiban) yang diakuisisi	Goodwill	Akumulasi amortisasi	Nilai buku
PT Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021)	19.364.046.021	(968.202.301)	18.395.843.720
PT Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144)	58.406.280.942	(48.867.442.247)	9.538.838.695
PT Antilope Madju	167.510.274.500	80.421.576.032	87.088.698.468	(4.354.434.923)	82.734.263.545
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(2.954.631.528)	4.431.947.293
Jumlah	278.847.155.636	106.601.551.384	172.245.604.252	(57.144.710.999)	115.100.893.253

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Goodwill di atas timbul dari akuisisi yang dilakukan oleh Perusahaan terhadap PT Industri Perhotelan Surya Beach pada tahun 1997, akuisisi PT Antilope Madju, anak perusahaan, terhadap PT Copylas Indonesia, dan akuisisi Perusahaan terhadap 25% saham PT Bali Nusadewata Village dari pihak ketiga pada bulan Desember 2002.

Goodwill yang timbul dari akuisisi yang dilakukan oleh Perusahaan terhadap PT. Antilope Madju pada akhir tahun 2002 sebesar Rp 87.088.698.468 telah direklasifikasi ke Aktiva real estate sebesar Rp 61.987.719.444 dan Aktiva tetap sebesar Rp 22.552.069.964, sesuai dengan penerbitan kembali laporan keuangan konsolidasi untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2002 yang diterbitkan

13. GOODWILL (lanjutan)

pada tanggal 25 September 2003, sehubungan dengan surat BAPEPAM No.S-2276/PM/2003 tanggal 18 September 2003.(lihat catatan 10 dan 11)

Beban amortisasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 masing-masing sebesar Rp2.454.003.190 dan Rp6.808.438.113 (lihat Catatan 30).

14. HUTANG USAHA

a. Jumlah hutang usaha berdasarkan segmen usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Hotel	18.993.919.019	17.644.933.441
Sewa ruangan	5.635.909.247	2.218.311.399
Real estat	737.477.367	92.141.160
Jumlah	<u>25.367.305.633</u>	<u>19.955.386.000</u>

b. Jumlah hutang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Rupiah	24.807.201.384	19.955.386.000
Dolar Amerika Serikat – US\$ 65.227	560.104.249	-
Jumlah	<u>25.367.305.633</u>	<u>19.955.386.000</u>

15. HUTANG PAJAK

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 21	1.266.569.450	1.998.213.178
Pasal 23 dan 4 (2)	549.732.458	93.703.201
Pasal 25	4.653.681	-
Pasal 26	616.183.678	239.033.921
Pasal 29	54.764.742	2.306.258.953
Pajak hotel dan restoran	182.797.357	433.660.963
Pajak penghasilan final atas selisih lebih penilaian		

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Kembali aktiva tetap (lihat Catatan 11)	3.738.836.075	-
Pajak Pertambahan Nilai (lihat Catatan 5)	9.860.535.307	10.383.889.066
Bea Perolehan Hak Atas Tanah	277.209.549	-
Jumlah	16.551.282.297	15.454.759.282

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	2004	2003
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya	12.929.771.352	22.107.591.032
Telepon, listrik dan air	3.999.324.164	3.652.596.552
Jasa manajemen (lihat Catatan 8)	1.286.194.833	857.665.234
Gaji dan tunjangan karyawan	2.079.704.092	
3.712.897.516		
Lain-lain	11.594.016.205	7.046.339.990
Jumlah	31.889.010.646	37.377.090.324

17. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA

	2004	2003
Jaminan:		
Sewa	21.583.072.272	25.815.567.098
Telepon	4.716.911.095	8.399.215.027
Jumlah jaminan	26.299.983.367	34.214.782.125
Uang muka diterima:		
Hotel	-	5.203.103.483
Penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi	1.898.706.970	-
Penjualan Saham PT. Antilope Madju Puri Indah	60.000.000.000	-
Pelaksanaan proyek (lihat Catatan 34e)	-	9.300.000.000
Lain-lain	3.341.247.045	3.281.501.783
Jumlah uang muka diterima	65.239.954.015	17.784.605.266
Jumlah	91.539.937.382	51.999.387.391
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(82.008.676.145)	(21.096.308.262)
Bagian jangka panjang	9.531.261.237	30.903.079.129

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen dan rumah bandar (*townhouse*) merupakan uang jaminan tanpa bunga yang akan dikembalikan kepada penyewa pada saat masa sewa berakhir.

Uang muka pelaksanaan proyek sebesar Rp9.300.000.000 pada tanggal 31 Maret 2003 merupakan uang yang diterima oleh PT Permata Hijau (PH), anak perusahaan, dari PT Sinar Mas

17. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA

Griya (SMG) sehubungan dengan pengembangan proyek real estat Taman Permata Buana milik PH. Pada bulan September 2003, PH mengembalikan uang muka tersebut kepada SMG (lihat Catatan 34d).

Pada tanggal 12 Maret 2004, PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan, mengadakan perjanjian pengikatan jual beli saham dengan pihak ketiga yang merupakan pemegang saham PT Antilope Madju Puri Indah (AMPI) (Catatan 9), dimana AM setuju untuk menjual seluruh saham AMPI yang dimilikinya sebanyak 1.250.000 saham atau 50% dari modal saham AMPI, kepada pihak ketiga, dengan harga jual sebesar R175.000.000.000. Pada tanggal ini pula AM telah menerima uang muka atas penjualan saham tersebut sebesar Rp.60.000.000.000. (Catatan 42)

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI

	2004	2003
<u>Perusahaan dan Grand Service Limited (Mauritius)</u>		
Pinjaman sindikasi dengan Standard Chartered Bank, Jakarta, bertindak sebagai agen fasilitas dan agen jaminan untuk pinjaman dalam negeri (<i>onshore loan</i>) – US\$14.369.871	123.394.082.191	-
Grand Services Limited – US\$ 10.339.822	88.788.051.600	-
Sub Jumlah	212.182.133.791	-
 <u>Perusahaan</u>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk. - US\$12.992.733	-	116.220.000.000
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Bali Tbk.) *) - US\$9.217.648 – porsi pembiayaan PT Bank Pan Indonesia Tbk.	-	82.451.866.727
PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.) *) - US\$4.627.412	-	41.392.200.000
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda - US\$295.672	-	2.644.782.015

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Sub-jumlah		242.708.848.742
Anak perusahaan:		
<i>PT Antilope Madiu</i>		
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. – US\$5.358.400 pada tahun 2004 dan US\$5.500.000 tahun 2003	46.012.580.800	49.197.500.000
18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)		
	2004	2003
<i>PT Copylas Indonesia</i>		
Itochu Corporation, Jepang - JP¥ 987.339.446 pada tahun 2004 dan JP¥ 985.185.968 pada tahun 2003	79.885.634.577	73.159.629.616
Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia – US\$143.000	1.227.941.000	-
Sub-jumlah	81.113.575.577	73.159.629.616
<i>PT Bali Nusadewata Village</i>		
Itochu Corporation, Jepang - JP¥ 505.000.000 pada tahun 2004 dan JP¥ 520.000.000 pada tahun 2003	40.859.550.000	38.532.000.000
<i>PT Wynncor Bali</i>		
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi - The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta US\$1.360.000 pada tahun 2004 dan US\$2.501.000 pada tahun 2003	11.678.320.000	22.371.445.000
<i>PT Permata Hijau</i>		
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda - US\$1.603.701	-	14.345.106.160
<i>PT Metropolitan Realty International</i>		
PT Bank Niaga Tbk.	34.000.000.000	-
Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia – US\$835.000	7.170.145.000	-
Pacific Financiering Maatschappij B.V., Belanda - US\$4.146.340	-	37.089.011.300

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Sub-jumlah	41.170.145.000	37.089.011.300
Jumlah	433.016.305.168	477.491.690.818
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(109.262.855.705)	(353.784.679.518)
Hutang jangka panjang	323.753.449.463	123.707.011.300

^{*)} Pada tahun 2002, PT Bank Universal Tbk., PT Bank Bali Tbk., PT Bank Patriot, PT Bank Media dan PT Bank Prima Express melakukan penggabungan usaha menjadi PT Bank Permata Tbk.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Beban bunga dan beban keuangan lainnya sehubungan dengan pinjaman Perusahaan dan anak perusahaan pada kreditur dalam negeri dan luar negeri untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 masing-masing sebesar Rp7.706.547.824 dan Rp7.585.193.361 (lihat Catatan 10 dan 30).

Perusahaan

a. *Pinjaman sindikasi dengan Standard Chartered Bank, Jakarta, sebagai agen fasilitas untuk pinjaman luar negeri (offshore loan) dan pinjaman dalam negeri (onshore loan) dan agen jaminan untuk pinjaman dalam negeri*

Pada tanggal 31 Juli 2003, Perusahaan memperoleh pinjaman untuk pendanaan kembali (*refinancing loan*) dalam bentuk pinjaman dalam negeri (*onshore loan*) dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$15.400.000 dari PT Bank Pan Indonesia Tbk. (US\$6.400.000), PT Bank Central Asia Tbk. (US\$3.000.000), PT Bank Ekonomi Raharja (US\$3.000.000) dan PT Bank NISP Tbk. (US\$3.000.000) dan pinjaman luar negeri (*offshore loan*) dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$11.081.050 dari Nomura Singapore Limited (Singapura) (US\$5.000.000), Connect Limited (Labuan, Malaysia) (US\$3.555.000), BNP Paribas Private Bank (Singapura) untuk kepentingan Pasaley Holdings Limited (US\$2.000.000) dan Asia Indo Opportunity I Ltd. (Mauritius) (US\$526.050). Pinjaman luar negeri dilakukan melalui GSL (lihat Catatan 1c). Tujuan pinjaman sindikasi ini adalah, antara lain, untuk membiayai kembali pinjaman yang diperoleh Perusahaan berupa pinjaman bilateral dari PT Bank Pan Indonesia Tbk. dan PT Bank Permata Tbk.

(eks PT Bank Universal Tbk.) serta pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Permata Tbk. (lihat butir b, c, d dan e di bawah), dan untuk membayar berbagai beban jasa yang timbul sehubungan dengan pembiayaan kembali pinjaman dan mendanai rekening-rekening wajib (*reserve accounts*) sesuai dengan Perjanjian Manajemen Kas dan Rekening. Perusahaan bertindak sebagai penjamin atas pinjaman yang diperoleh GSL dari beberapa kreditur luar negeri yang disebutkan di atas. Pinjaman sindikasi tersebut dikenakan tingkat bunga sebesar 9,5% per tahun (di luar pajak) dan terutang setiap bulan.

Pada tanggal 31 Juli 2003, Connect Limited (Labuan, Malaysia) mengalihkan hak tagihnya kepada Mannings Holdings Limited dan Midland Oil Corporation, keduanya di Hong Kong, masing-masing sebesar US\$1.000.000 dan US\$2.555.000.

Pokok pinjaman akan dibayar setiap bulan dengan formula tertentu, dan pada tahun ketiga sejak tanggal penarikan pinjaman, saldo hutang pokok yang ada akan dilunasi. Perjanjian pinjaman memuat ketentuan mengenai diwajibkannya penggunaan sistem amortisasi pokok pinjaman untuk membayar pinjaman, dan pembayaran di muka yang berasal dari perolehan nilai jual satuan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

rumah susun Apartemen Setiabudi sebesar Rp6.000.000 per meter persegi, dan 50% kelebihan arus kas sebagaimana dirinci dalam Perjanjian Manajemen Kas dan Rekening. Di samping itu, perjanjian pinjaman juga memuat ketentuan-ketentuan yang tidak boleh dilakukan mengenai, antara lain, menjaminkan aktiva; mengalihkan aktiva, kecuali penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi dengan harga jual minimum Rp6.000.000 per meter persegi atau transaksi yang dilakukan dalam kegiatan normal Perusahaan dengan harga yang wajar atau transaksi yang telah memperoleh persetujuan kreditur mayoritas; melakukan penggabungan usaha, kecuali dalam rangka penggabungan usaha PT Industri Perhotelan Surya Beach dan PT Graha Menteng Indah (lihat Catatan 1c) ke dalam Perusahaan; perubahan bisnis inti; memperoleh pinjaman dengan beberapa pengecualian; dan memberikan pinjaman dan menerbitkan jaminan kepada pihak lain. Perusahaan harus mempertahankan rasio pembayaran arus kas bersih dari aktivitas operasi proyek terhadap jumlah pembayaran pokok pinjaman dan bunga yang terhutang untuk 12 (dua belas) bulan berikutnya sebesar 1,2 :1.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pinjaman ini dijamin, antara lain, dengan gadai saham Perusahaan sebanyak 1.182.555.360 saham yang dimiliki oleh PT Jan Darmadi Investindo (d/h PT Multi Investama), pemegang saham mayoritas (lihat Catatan 24); jaminan fidusia atas asuransi, jaminan fidusia atas barang bergerak; jaminan fidusia atas dividen anak perusahaan; jaminan fidusia atas hasil penjualan unit Apartemen Setiabudi (lihat Catatan 6); jaminan fidusia atas rekening koran (lihat Catatan 3); jaminan fidusia atas hak sewa Apartemen Kuningan; jaminan fidusia atas hak sewa Apartemen Setiabudi; jaminan fidusia atas hak sewa Plaza Setiabudi; hak tanggungan atas tanah Mega Kuningan, Plaza Setiabudi, Apartemen Kuningan, tanah di Jl. Karbela dan Jl. Perbanas, Jakarta, dan Hotel Raddin Ancol (lihat Catatan 11).

Lehman Brothers Asian Investments Limited bertindak sebagai *structuring advisor* atas pinjaman pendanaan kembali di atas.

Pada tanggal 31 Juli 2003, Perusahaan dan GSL telah menarik seluruh fasilitas pinjaman.

Pada tanggal 30 Maret 2004, Perusahaan dan GSL telah menandatangani amandemen perjanjian pinjaman dengan semua kreditur baik dalam negeri maupun luar negeri, sehubungan dengan peningkatan fasilitas pinjaman sebesar US\$3.500.000 dan melepaskan hak tanggungan atas tanah seluas sekitar 34.369 meter persegi yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta (Mega Kuningan), dan sebagai gantinya, menjaminkan pusat perbelanjaan Plaza Menteng, Jakarta, dan Hotel Raddin Sanur, Bali (yang akan berubah nama menjadi Mercure Sanur Hotel, Bali), serta arus kas yang terkait dengan Plaza Menteng dan Hotel Raddin Sanur akan tunduk kepada seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian Manajemen Kas dan Rekening. Suku bunga serta tanggal jatuh tempo sama dengan perjanjian pinjaman awal. Perusahaan dan GSL telah mencairkan pinjaman tersebut pada tanggal 12 April 2004.

b. PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham

- (i) Saldo pinjaman pada tanggal 31 Maret 2003 merupakan pengalihan sebagian tagihan United Coast Finance Limited (UCFL), British Virgin Islands, sebesar US\$12.000.000 yang dibeli dari The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd., Singapura (BOTM), sesuai dengan perjanjian tanggal 27 Juni 2002 kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin), termasuk semua jaminan dan *escrow accounts* (lihat butir g di bawah). Tingkat bunga pinjaman tersebut adalah sebesar 10,5% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan, piutang usaha, pendapatan sewa, dan hasil asuransi dari Plaza Setiabudi (Setiabudi Building 1 dan 2, dan Setiabudi Atrium), Apartemen Kuningan dan Apartemen Setiabudi (lihat Catatan 6), seluruh aset bergerak Plaza

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Setiabudi dan jaminan pemegang saham Perusahaan, PT Jan Darmadi Corporindo (JDC) (dahulu PT Jan Darmadi Corporation) yang secara hukum pada tanggal 21 Januari 2003 telah efektif bergabung ke dalam PT Multi Investama (lihat Catatan 24). Syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan rekonstruksi atau amalgamasi, penggabungan usaha atau akuisisi.

Pada tanggal 25 Oktober 2002, Perusahaan memperoleh tambahan pinjaman sebesar US\$1.000.000 dengan tingkat bunga sebesar 8,5% per tahun dan jaminan pemegang saham Perusahaan. Pinjaman ini telah jatuh tempo pada tanggal 25 Januari 2003.

Sesuai dengan surat dari Bank Panin tanggal 25 Maret 2003, kedua pinjaman tersebut telah diperpanjang hingga tanggal 27 April 2003. Pada tanggal 31 Juli 2003, Perusahaan telah melunasi pinjaman yang diperoleh dari Bank Panin (lihat butir a di atas).

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

- (ii) Pada tanggal 18 Januari 1995, PT Graha Menteng Indah (GMI), anak perusahaan yang bergabung ke dalam Perusahaan (lihat Catatan 1c), memperoleh pinjaman dari Bank Panin, yang dibagi ke dalam Tranche A, B dan C dengan jumlah pokok pinjaman masing-masing sebesar US\$1.230.000, US\$2.172.000 dan US\$598.000. Pinjaman ini telah jatuh tempo pada tanggal 28 Mei 2000. Pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan renovasi Plaza Menteng.

Berdasarkan Surat Perpanjangan/Pembiayaan Kembali Fasilitas Kredit tanggal 11 Januari 2001 dan Surat Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 27 November 2001, jumlah fasilitas kredit berubah menjadi sebesar US\$1.400.000 dan jatuh tempo berubah menjadi tanggal 28 Mei 2005 dengan tingkat bunga mengambang sebesar 10% per tahun yang akan ditinjau ulang setiap 3 (tiga) bulan. Dalam perjanjian tersebut, Bank Panin mengharuskan seluruh pendapatan sewa ditempatkan di Bank Panin sebagai *escrow account*. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 2.518 meter persegi berikut bangunan Plaza Menteng yang terletak di atasnya, cession seluruh tagihan sewa gedung, tagihan asuransi, fidusia atas seluruh barang bergerak dan tidak bergerak dan hak gadaai atas seluruh saham GMI.

Syarat-syarat pembatasan lainnya adalah GMI tidak diperbolehkan melakukan penggabungan usaha, mengalihkan kekayaan, menerima pinjaman kredit dari pihak lain, menjaminkan kekayaan, memberikan pinjaman uang atau kredit kepada pihak lain, membayar atau membagikan dividen kepada para pemegang saham, kecuali mengeluarkan dividen saham atau saham bonus, melakukan investasi atau pengeluaran uang untuk membeli barang modal untuk keperluan di luar proyek Plaza Menteng dan membayar lebih awal utang kepada pihak lain. Pinjaman ini telah dilunasi pada bulan Desember 2002.

- c. *Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Bali Tbk.), (anggota sindikasi terdiri dari PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham Perusahaan, PT Bank Internasional Indonesia Tbk., PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.), dan Fielding Limited, British Virgin Islands)***

Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi sebesar US\$26.000.000 yang dikoordinasi oleh PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Bali Tbk.), yang digunakan untuk membiayai pembangunan Hotel Raddin Ancol. Pada tahun 1998, Perusahaan dan sindikasi bank, telah mencapai kesepakatan untuk melakukan pembiayaan ulang atas pinjaman ini menjadi pinjaman jangka panjang berjangka waktu 5 (lima) tahun sebesar US\$22.050.000 yang akan dibayar dalam 16 (enam belas) kali cicilan setiap kuartal dengan cicilan pertama dan terakhir masing-masing pada tanggal 22 Januari 2000 dan 22 Oktober 2003, dimana bank anggota sindikasi pada tanggal

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

22 Oktober 2001 mempunyai hak untuk meminta kepada Perusahaan untuk melunasi lebih awal. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga per tahun sebesar 3,5% di atas *counter rate* deposito berjangka 3 (tiga) bulanan dalam Dolar Amerika Serikat yang dijamin Bank Indonesia.

Pinjaman dijamin dengan tanah dan bangunan Hotel Raddin Ancol, piutang usaha, tagihan asuransi dan hak fidusia atas seluruh peralatan, perlengkapan dan barang-barang bergerak yang terdapat di Hotel Raddin Ancol serta tanah seluas 35.699 meter persegi yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan (lihat Catatan 11).

Syarat-syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan penggabungan usaha, mengubah posisi kepemilikan saham mayoritas (minimal 50%) oleh JDC pada Perusahaan, menjual aset, melakukan penambahan pinjaman baru, melakukan investasi baru yang lebih besar dari US\$500.000, menanggung dan membayar hutang kepada pemegang saham, menerbitkan atau memberikan jaminan kecuali yang telah ada dan tidak diperbolehkan menjaminkan aktiva kecuali untuk kepentingan kreditur yang telah ada dan melakukan pengalihan hak atas pembebanan aset.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

c. *Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Bali Tbk.), (anggota sindikasi terdiri dari PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham Perusahaan, PT Bank Internasional Indonesia Tbk., PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.), dan Fielding Limited, British Virgin Islands) (lanjutan)*

Sehubungan dengan pengumuman Pemerintah atas penetapan PT Bank Umum Nasional (BUN), anggota awal sindikasi bank, sebagai salah satu bank beku operasi (BBO) dan PT Bank Bali Tbk. (Bank Bali) sebagai salah satu bank yang diambil alih (BTO) oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), bagian pinjaman BUN dan Bank Bali dalam sindikasi diambil alih oleh BPPN. Selanjutnya, pada tanggal 14 Juni 2001, BPPN mengalihkan seluruh hak tagihnya kepada Companhia Investment Limited (Companhia), dan kemudian pada tanggal 19 Juni 2001, Companhia mengalihkan seluruh hak tagih eks BPPN tersebut kepada Fielding Limited, British Virgin Islands.

Pada tanggal 14 Oktober 2002, Perusahaan telah menandatangani *Notes Subscription Agreement* dengan Fielding Limited sebagai salah satu anggota sindikasi pinjaman, untuk mengkonversi saldo pinjaman berikut bunganya masing-masing sebesar US\$7.420.283,23 dan US\$706.442,82 ke dalam mata uang Rupiah menjadi sebesar Rp73.140.534.500 dan dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi sebesar Rp500 per saham.

Dalam bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada Fielding Limited dan porsi pembiayaan PT Bank Internasional Indonesia Tbk. dengan menggunakan dana hasil *rights issue*.

Berdasarkan Akta No. 188 tanggal 30 Juni 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., mengenai perjanjian pengalihan piutang (*cessie*), bagian dari saldo pinjaman dan tunggakan bunga porsi PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.) masing masing sebesar US\$4.063.468,71 dan US\$611.161,68 telah dialihkan oleh PT Bank Permata Tbk. ke Connect Limited, Labuan (Malaysia). Dengan demikian, Perusahaan akan berhubungan dengan Connect Limited dalam rangka penyelesaian pinjaman ini (lihat butir e di bawah).

Pada tanggal 31 Juli 2003, Perusahaan telah melunasi saldo hutang yang merupakan porsi pembiayaan Bank Panin sebesar US\$4.949.833 (lihat butir a di atas).

d. *PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.)*

Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman yang dapat diperpanjang dari PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.), dengan jumlah maksimum sebesar US\$4.850.000 dan tingkat

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

bunga per tahun sebesar 6% di atas *counter rate* deposito berjangka Dolar Amerika Serikat. Pinjaman ini akan dibayar dalam 16 (enam belas) kali cicilan setiap kuartal dengan cicilan pertama dan terakhir masing-masing pada tanggal 18 Januari 2000 dan 18 Oktober 2003, di mana Perusahaan memiliki hak opsi untuk melakukan pelunasan pinjaman lebih awal. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 7.418 meter persegi milik Perusahaan yang berlokasi di Jakarta dan hak gadaai atas 11.145.000 saham Perusahaan yang dimiliki oleh PT Multi Investama (lihat Catatan 24) yang jumlahnya akan disesuaikan dengan perubahan harga saham di bursa untuk mencapai nilai sebesar 150% dari jumlah pinjaman.

Syarat-syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan penggabungan usaha, konsolidasi atau reorganisasi, menjual sebagian atau seluruh asset yang dimiliki yang nilainya lebih dari US\$500.000, melakukan investasi pada usaha baru, menjaminkan hutang pada pihak lain kecuali yang sudah ada, dan memperoleh fasilitas pinjaman baru kecuali untuk melunasi sebagian atau seluruh pinjaman ini serta tidak membayar hutang kepada pemegang saham yang sudah ada maupun yang akan ada.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Berdasarkan Akta No. 189 tanggal 30 Juni 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., mengenai perjanjian pengalihan piutang (*cessie*), pinjaman dan tunggakan bunga masing-masing sebesar US\$4.630.000 dan US\$702.216,26 telah dialihkan oleh PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.) ke Connect Limited, Labuan (Malaysia). Dengan demikian, Perusahaan akan berhubungan dengan Connect Limited dalam rangka penyelesaian pinjaman ini (lihat butir e di bawah).

e. *Connect Limited, Labuan (Malaysia)*

Sehubungan dengan pengalihan piutang (*cessie*) PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.) dan pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Bali Tbk.) – porsi pembiayaan PT Bank Universal Tbk. sejumlah US\$10.006.846,65, Connect Limited, Labuan (Malaysia) menawarkan penyelesaian pembayaran dimana jika Perusahaan dapat melakukan pembayaran sebesar US\$6.954.775 sebelum atau pada tanggal 31 Agustus 2003, maka sisa pinjaman yang ada akan dihapuskan. Jumlah sebesar US\$3.555.000 dari US\$6.954.775 yang terhutang akan dibayar dalam bentuk partisipasi Connect Limited dalam fasilitas pinjaman sindikasi dengan jumlah pokok maksimum sebesar US\$27.000.000 (lihat butir a di atas) dan sisanya sebesar US\$3.399.775 akan dibayar secara tunai. Jika jumlah yang terhutang

tidak dibayar sebelum atau pada tanggal 31 Agustus 2003, jumlah tersebut akan direstrukturisasi dengan jangka waktu pembayaran selama 5 (lima) tahun dan tingkat bunga sebesar 10% per tahun di atas Singapore Inter Bank Offer Rate (SIBOR) sebagaimana akan disepakati lebih lanjut antara Connect Limited dan Perusahaan.

Pada tanggal 31 Juli 2003, Perusahaan telah melunasi hutang sebesar US\$3.399.775 dan membukukan laba atas pengurangan jumlah pinjaman sebesar US\$3.052.071.65 (setara Rp26.018.920.316), dimana setelah dikurangi pajak, disajikan sebagai "Pos Luar Biasa" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi tahun 2003 (lihat Catatan 39).

f. *Noord - Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda (NAFM)*

i. Pada tanggal 23 Januari 1998, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari NAFM sebesar US\$7.900.000 dengan tingkat bunga sebesar 2,5% per tahun di atas SIBOR dan telah jatuh tempo pada tanggal 23 Januari 2001. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 23 Januari 2002, di mana jumlah fasilitas kredit ditingkatkan menjadi US\$11.817.830 dan akan jatuh tempo pada tanggal 23 Januari 2004. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 2.540 meter persegi yang terletak di Jalan Karbela Timur, Jakarta

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Selatan, dan 22.500.000 saham Perusahaan yang dimiliki oleh JDC (lihat Catatan 24) serta jaminan dari salah satu pemegang saham Perusahaan.

Pada tanggal 14 Oktober 2002, Perusahaan telah menandatangani *Notes Subscription Agreement* dengan NAFM untuk mengkonversi pinjaman pokok sebesar US\$11.150.000 berikut bunga, atau keseluruhan sebesar US\$12.262.179 ke dalam mata uang Rupiah menjadi Rp110.359.613.500, dimana dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi Rp500 per saham. Pada bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada NAFM dengan menggunakan dana hasil penerbitan hak memesan efek terlebih dahulu penerbitan hak memesan efek terlebih dahulu (*rights issue*).

- ii. Dalam tahun 2000, Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB), perusahaan yang bergabung ke dalam Perusahaan - lihat Catatan 1c), memperoleh fasilitas pinjaman sebesar US\$795.671,55 dan dikenakan bunga tahunan sebesar 3% di atas SIBOR. Pada tahun

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

2002, fasilitas pinjaman ini berubah menjadi US\$295.671,55 dengan tanggal jatuh tempo 10 Juli 2003. Pinjaman ini dijamin dengan 800 lembar saham IPSB yang dimiliki oleh Perusahaan. Pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 14 Mei 2003.

g. United Coast Finance Limited, British Virgin Islands

Pada tanggal 27 Juni 2002, The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd., Singapura, mengalihkan saldo hak tagihnya kepada United Coast Finance Limited (UCFL), British Virgin Islands, sebesar US\$37.350.000 dan pada tanggal yang sama UCFL mengalihkan sebagian hak tagihnya sebesar US\$12.000.000 termasuk semua jaminan dan *escrow accounts* kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk. (lihat butir b di atas).

Pada tanggal 28 Juni 2002, UCFL setuju untuk merestrukturisasi saldo pinjaman yang sebesar US\$25.350.000 menjadi pinjaman tanpa bunga yang dapat dikonversikan menjadi penyertaan saham (*convertible loan*).

Pada tanggal 27 September 2002, Perusahaan telah menandatangani *Notes Subscription Agreement* dengan UCFL untuk mengkonversi pinjaman tanpa bunga tersebut ke dalam mata uang Rupiah menjadi sebesar Rp228.150.000.000 dimana dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi sebesar Rp500 per saham.

Pada bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada UCFL dengan menggunakan dana hasil penerbitan hak memesan efek terlebih dahulu (*rights issue*).

h. The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd., Singapura

Berdasarkan perjanjian tanggal 25 Oktober 1996, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman sebesar US\$42,500,000 dari The Bank of Tokyo Mitsubishi, Ltd., Singapura (BOTM) dengan tingkat bunga per tahun sebesar 1,875% di atas SIBOR dan telah jatuh tempo pada tanggal 27 April 1999. Berdasarkan amandemen pinjaman yang terakhir tanggal 31 Mei 2002, pinjaman tersebut telah jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2002 dengan tingkat bunga per tahun sebesar 2,375% di atas SIBOR.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 27 Juni 2002, BOTM mengalihkan saldo hak tagihnya kepada United Coast Finance Limited (UCFL), British Virgin Islands, sebesar US\$37.350.000 dan pada tanggal yang sama, UCFL mengalihkan sebagian hak tagihnya sebesar US\$12.000.000 termasuk semua jaminan dan escrow accounts kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Bank Panin).

Pada tanggal 28 Juni 2002, UCFL setuju untuk merestrukturisasi saldo pinjaman sebesar US\$25.350.000 menjadi pinjaman tanpa bunga yang dapat dikonversikan menjadi penyertaan saham (*convertible loan*).

Selanjutnya, pada tanggal 27 September 2002, Perusahaan telah menandatangani Notes Subscription Agreement dengan UCFL untuk mengkonversi pinjaman tanpa bunga tersebut ke dalam mata uang Rupiah menjadi Rp228.150.000.000 yang dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi Rp500 per saham.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Dalam bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada UCFL dengan menggunakan dana hasil penerbitan hak memesan efek terlebih dahulu (*rights issue*).

Anak Perusahaan

PT Antilope Madju

- a. Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk. (anggota sindikasi terdiri dari PT Bank Umum Servitia Tbk., PT Bank Central Dagang, PT Bank Pikko Tbk., PT Bank Bali Tbk., PT Bank Bira Tbk., PT Bank Tamara, dan PT Bank Internasional Indonesia Tbk.)**

Pada tanggal 16 September 1996, PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan, memperoleh pinjaman sindikasi sebesar US\$45.000.000 yang dikoordinasi oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin) dengan tingkat bunga yang ditetapkan berdasarkan rata-rata tertimbang dari tingkat bunga bank anggota sindikasi. Pinjaman ini digunakan untuk mendanai pembangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta dan dijamin dengan jaminan perusahaan dari JDC (lihat Catatan 24), sertifikat hak tanggungan atas proyek Hotel Hyatt Regency Yogyakarta, seluruh aktiva bergerak dan tidak bergerak proyek Hotel Hyatt Regency Yogyakarta serta jaminan-jaminan lainnya berdasarkan perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan.

Perjanjian pinjaman tersebut memuat syarat pembatasan yang harus dipenuhi, antara lain, tidak menjaminkan/menggadaikan aktiva proyek, tidak membuat tambahan pinjaman baru berkaitan dengan proyek, tidak memberikan pinjaman, tidak membagikan dividen, tidak melakukan penambahan barang modal sehubungan dengan proyek yang nilainya melebihi US\$1.000.000 per tahun, tidak melakukan penggabungan usaha, akuisisi dan konsolidasi.

Perjanjian pinjaman juga mengharuskan seluruh kas yang diterima dari operasi Hotel Hyatt Regency Yogyakarta untuk disimpan dalam *escrow account* pada Bank Panin, dan AM harus memperoleh persetujuan dari kreditur untuk menggunakan dana tersebut untuk operasinya (lihat Catatan 3).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Pada tanggal 24 Desember 1999, sesuai dengan surat dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk. (Koordinator Restrukturisasi Hutang Sindikasi), restrukturisasi hutang Perusahaan untuk saldo hutang sampai dengan tanggal 16 Oktober 1999 telah disetujui. Pinjaman tersebut akan direstrukturisasi jika Perusahaan membayar semua bunga terutang sampai dengan tanggal 16 Oktober 1999 sejumlah US\$2.885.160,92. Dalam restrukturisasi tersebut, disetujui perpanjangan pembayaran pokok pinjaman senilai US\$44.346.751,97 hingga tahun 2006 dengan *grace period* sampai dengan tanggal 16 Desember 2002, dan dikenakan bunga yang ditentukan berdasarkan Marginal Cost of Fund (MCF), untuk masa *grace period* atas pembayaran tunai sebesar MCF + 1% per tahun dan atas non-tunai sebesar MCF + 3% per tahun, untuk masa

setelah *grace period* sebesar rata-rata tertimbang tingkat bunga deposito 1 (satu) bulan + 3% per tahun. Apabila pembayaran bunga dengan dana dari *escrow account* tidak cukup untuk melunasi kewajiban bunga yang jatuh tempo, maka JDC diwajibkan untuk melunasi kekurangan pelunasan kewajiban bunga dengan menyerahkan saham Perusahaan yang dimiliki JDC dengan nilai setara 150% dari nilai kewajiban bunga.

Berdasarkan Akta No. 18 tanggal 18 Juni 2002 dari notaris Evawani Alissa Chairil Anwar, S.H., salah satu anggota sindikasi bank yaitu PT Bank Pikko Tbk. menjual tagihan berikut bunganya

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak perusahaan (lanjutan)

PT Antilope Madju

- a. Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk. (anggota sindikasi terdiri dari PT Bank Umum Servitia Tbk., PT Bank Central Dagang, PT Bank Pikko Tbk., PT Bank Bali Tbk., PT Bank Bira Tbk., PT Bank Tamara, dan PT Bank Internasional Indonesia Tbk.)**

yang menjadi bagiannya kepada PT Djagad Kilat, perusahaan yang memiliki pemegang saham mayoritas yang sama dengan Perusahaan. PT Djagad Kilat, selanjutnya, menjual kembali saldo tagihannya kepada PT Multi Investama, pemegang saham mayoritas Perusahaan. Pinjaman ini telah dilunasi dengan saham AM sebanyak 43.306.179 saham senilai Rp21.653.089.740 berdasarkan Akta No. 37 tanggal 14 Oktober 2002 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H.

Selanjutnya, Akta No. 37 juga memuat pelunasan dengan saham AM sebanyak 335.020.549 saham atas pokok pinjaman berikut bunganya sebesar Rp167.510.274.500 yang merupakan bagian pinjaman dari Bank Panin. Selanjutnya, Bank Panin menjual sahamnya di AM kepada Perusahaan (lihat Catatan 2b).

Dengan selesainya pinjaman AM kepada PT Bank Pikko Tbk. dan Bank Panin, maka para anggota (lihat butir c di bawah), selain PT Bank Internasional Indonesia Tbk. (lihat butir b di bawah), telah

melepaskan haknya sebagai kreditur dalam perjanjian sindikasi, termasuk melepaskan haknya atas obyek yang dijadikan jaminan dalam perjanjian sindikasi.

- b. PT Bank Internasional Indonesia Tbk.**

Saldo pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk. (BII) merupakan bagian BII atas pinjaman sindikasi yang dikoordinasikan oleh Bank Panin sebesar US\$14.859.745 (lihat butir a di atas). Berdasarkan Perjanjian Penyelesaian Pinjaman tanggal 29 November 2002 (lihat

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Catatan 5), disetujui saldo pokok pinjaman dan hutang bunga yang akan direstrukturisasi masing-masing sebesar US\$14.859.745 dan US\$1.243.594,52, sehingga ada penurunan jumlah hutang bunga sebesar US\$2.004.305 atau sebesar Rp18.038.745.000 (lihat Catatan 39). Sejumlah US\$5.500.000 dan US\$9.350.744,87 dari US\$14.859.745 tersebut masing-masing dikategorikan sebagai hutang *sustainable* dan hutang *unsustainable*. Untuk kepentingan penyelesaian hutang *unsustainable* dan bunga yang telah jatuh tempo, jumlah yang terhutang tersebut dikonversikan ke dalam mata uang Rupiah pada kurs sebesar Rp9.000 untuk US\$1.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 54 tanggal 20 Desember 2002 dari notaris Arry Supratno, S.H., penyelesaian atas hutang *sustainable* sebesar US\$5.500.000 tersebut dilakukan dalam jangka waktu 8 (delapan) tahun termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun, untuk tahun dari tanggal 27 Desember 2002 sampai dengan tanggal 27 November 2010. Pinjaman ini

dikenakan tingkat bunga sebesar 1% per tahun di atas Cost of Fund (CoF) atau berkisar antara 3,31% sampai dengan 3,57% per tahun, yang akan ditinjau kembali setelah berjalan 1 (satu) tahun. Bunga atas pinjaman ini terhutang setiap bulan. Atas setiap keterlambatan pembayaran, AM akan dikenakan denda sebesar 24% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta, jaminan perusahaan dari JDC, tagihan-tagihan, piutang usaha dan barang bergerak lainnya yang diikat secara fidusia.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak perusahaan (lanjutan)

PT Antilope Madju

b. PT Bank Internasional Indonesia Tbk.

Akta perjanjian kredit tersebut memuat syarat pembatasan yang harus dipenuhi, antara lain, tidak membuat kredit/pinjaman baru baik untuk modal kerja maupun investasi kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim serta hutang subordinasi dari pemegang saham AM, tidak mengadakan penyertaan baru dalam perusahaan lain dan/atau turut membiayai perusahaan lain, tidak memberikan jaminan atas pinjaman pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain, tidak mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban AM berdasarkan perjanjian ini kepada pihak lain, tidak mengubah anggaran dasar, tidak mengubah modal dasar atau modal disetor, tidak mengubah susunan direksi dan/atau komisaris, tidak mengubah kepemilikan saham, tidak melakukan penggabungan usaha atau akuisisi dan lain-lain.

Sedangkan untuk porsi hutang yang *unsustainable* dan tunggakan bunga diselesaikan dengan:

- i. pengalihan saham PT Jaya Mandarin Agung yang dimiliki oleh ALTA Holdings Limited dengan nilai sebesar Rp58.315.000.000 atau setara US\$6.479.444 sesuai dengan Akta Jual Beli Saham No. 12 tanggal 13 Desember 2002 dari Notaris Arry Supratno, S.H.
- ii. Pengalihan hak atas tanah milik AM seluas 618.584 meter persegi yang berlokasi di Legok, Tangerang, dengan nilai sebesar Rp37.115.054.550 atau setara US\$4,123,895 sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 43 hingga No. 50 tanggal 20 Desember 2002 dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 55 hingga No. 62 dari notaris Arry Supratno, S.H.

c. Pinjaman yang dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

AM memperoleh pinjaman dari tagihan PT Bank Bira Tbk., PT Bank Umum Servitia Tbk., PT Bank Central Dagang, PT Bank Bali Tbk., dan PT Bank Tamara Tbk. - anggota sindikasi yang dikoordinasi Bank Panin (lihat butir a di atas), yang kemudian diambil alih BPPN sehubungan dengan status anggota sindikasi tersebut pada saat itu.

Pinjaman ini telah direstrukturisasi dengan ditandatangani Perjanjian Pokok Penyelesaian Utang, Perjanjian Pelunasan dengan Aset, dan Perjanjian Pelunasan dengan Tunai (Perjanjian Penyelesaian) dengan BPPN pada tanggal 30 April 2001, dimana AM akan mencatat dan memiliki pinjaman pokok dengan BPPN setelah restrukturisasi sebesar Rp89.301.660.786 (lihat Catatan 5). Pinjaman ini yang akan diselesaikan dengan aset berupa tanah kavling dan tanah dengan bangunan di Taman Permata Cikunir seluas 406.250 meter persegi senilai Rp70.923.331.050 dan pelunasan dengan uang tunai sebesar Rp18.378.329.736. Pelunasan dengan aset dilakukan pada tahun 2001 dan pelunasan tunai dengan jumlah Rp6.000.000.000 telah dilakukan AM selama tahun 2001. Sisa pinjaman akan dibayar dengan 3 (tiga) kali cicilan masing-masing sebesar Rp4.126.109.912.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Copylas Indonesia

a. *Itochu Corporation, Jepang*

Pada tahun 1997, PT Copylas Indonesia (CI), anak perusahaan PT Antilope Madju, memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimum sebesar US\$8.700.000 dari Itochu Corporation, Jepang, dengan tingkat bunga sebesar 1,875% per tahun di atas SIBOR.

Pada tanggal 30 Oktober 1998, pinjaman tersebut dikonversi menjadi mata uang Yen Jepang sebesar JP¥1.013.550.000 dengan kurs JP¥116,50 untuk US\$1 dengan tingkat bunga berkisar antara 1,50% sampai dengan 2,05% per tahun pada tahun 2003 dan antara 1,85% sampai dengan 2,55% per tahun pada tahun 2002 berdasarkan *Japanese Long-term Prime Rate*. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2004.

b. *Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia*

Pada tanggal 3 Desember 2003, CI memperoleh pinjaman modal kerja tanpa bunga dari Midway Oil Trading Corporation, dengan jumlah fasilitas sebesar US\$143.000 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2006.

PT Bali Nusadewata Village

Itochu Corporation, Jepang

Saldo pinjaman pada tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 merupakan pengalihan tagihan dari The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura, sebesar JP¥520.000.000 yang dilakukan pada tanggal 11 Desember 2002 (lihat The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura, di bawah). Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal Tingkat bunga pinjaman untuk tahun 2003

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

berkisar antara 4,25% sampai dengan 4,80% per tahun (2002: antara 3,125% sampai dengan 3,1875% per tahun).

The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura

Pada tahun 1991, PT Bali Nusadewata Village (BNV) memperoleh fasilitas pinjaman jangka pendek yang dapat diperpanjang sebesar US\$3.000.000 dan pinjaman jangka panjang sebesar US\$13.600.000 dari The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura (STB).

Pinjaman jangka panjang tersebut digunakan untuk mendanai pembangunan pusat perbelanjaan, pasar seni, sebuah *amphitheater* beserta fasilitas lainnya yang berlokasi di Nusa Dua, Bali. Dengan persetujuan STB pada tanggal 10 September 1999, pinjaman tersebut kemudian dikonversi menjadi JP¥ 1.003.720.000 dan tingkat bunga pinjaman berubah menjadi 3% per tahun di atas *Tokyo Inter Bank Overnight Rate* (TIBOR) dengan menggunakan kurs pada tanggal 16 September 1999.

Sesuai dengan perjanjian restrukturisasi pinjaman tanggal 15 Desember 2000, terdapat pemberi pinjaman baru, yang terdiri dari Showa Leasing Co., Ltd. dan STB Leasing Co., Ltd. Selanjutnya, STB Leasing Co., Ltd., sebagai agen perantara setuju untuk memperpanjang jangka waktu

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Bali Nusadewata Village

The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura

pinjaman sampai dengan tanggal 15 Desember 2002 dengan jadwal pembayaran setiap 6 (enam) bulan sebagai berikut:

Tanggal angsuran	Jumlah (Yen Jepang)
15 Juni 2001	23.750.000
15 Desember 2001	23.750.000
15 Juni 2002	32.986.111
15 Desember 2002	798.402.778

Berdasarkan surat dari STB tanggal 18 April 2001, persyaratan-persyaratan yang diperlukan dalam dokumen restrukturisasi telah dipenuhi. Oleh karena itu, perjanjian fasilitas pinjaman seperti yang jelaskan dalam perjanjian restrukturisasi dapat berlaku sejak atau pada tanggal 18 April 2001. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan gedung yang berlokasi di Nusa Dua, Bali, piutang usaha, 23.259.192 saham Perusahaan yang dimiliki oleh JDC, yang secara hukum pada tanggal 21 Januari 2003 telah efektif bergabung ke dalam PT Multi Investama (lihat Catatan 24), seluruh saham BNV, dan jaminan perusahaan dari Itochu Corporation, Jepang.

STB juga mensyaratkan bahwa semua penerimaan dari piutang sewa disetorkan pada *escrow account* di PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.), yang selanjutnya digunakan untuk pembayaran pokok pinjaman dan bunga. Apabila saldo *escrow account* di PT Bank Permata Tbk. sudah melebihi jumlah setara JP¥22.000.000, dana tersebut harus ditransfer ke

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

escrow account dalam mata uang Yen Jepang yang ditempatkan di The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura (lihat Catatan 3).

Berdasarkan perjanjian tanggal 30 Maret 2001, Itochu Corporation, Jepang, yang sebelumnya merupakan pemegang saham JC No. 2 (HK) Ltd., Hong Kong, yang merupakan pemegang saham BNV, diminta untuk menerbitkan jaminan perusahaan untuk menjamin semua kewajiban BNV sesuai dengan "The Sumitomo Facilities Agreement" – amandemen dan perjanjian fasilitas yang diperbaharui, yang berlaku sejak tanggal 18 April 2001.

Sesuai dengan surat dari Itochu Corporation tanggal 11 Desember 2002, Itochu Corporation sebagai penjamin pinjaman setuju untuk melakukan pelunasan dengan mengambil-alih hak tagih dari pinjaman Showa Leasing Co. Ltd.; STB Leasing Co. Ltd. dan STB Leasing Co. Ltd. sebesar JP¥520.000.000 dan menjadual ulang angsuran pembayaran pinjaman menjadi sebesar JP¥15.000.000, JP¥85.000.000 dan JP¥420.000.000 masing-masing pada tahun 2003, 2004 dan 2005. Pinjaman ini dijamin dengan jaminan yang sama dengan pinjaman sebelum diambil-alih, kecuali untuk *escrow account* dalam mata uang Yen Jepang menjadi ditempatkan pada The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd., Jakarta.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Wynncor Bali

Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd. (BOTM) – Hong Kong (anggota sindikasi terdiri dari BOTM - Jakarta, BOTM – Hong Kong, Citibank N.A. - Jakarta, Banque Paribas Luxemburg dan Mizuho Corporate Bank, Ltd. - Hong Kong (eks The Dai-Ichi Kangyo Bank, Ltd.))

Pada tanggal 22 Maret 1996, PT Wynncor Bali (WB), anak perusahaan, memperoleh pinjaman sindikasi yang dikoordinasi BOTM - Hong Kong sebesar US\$60.000.000, dengan tingkat bunga sebesar 1,875% per tahun di atas SIBOR dan telah jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2002.

Pada tanggal 22 April 2002, pinjaman dari BOTM - Hong Kong dialihkan ke cabangnya di Jakarta dan WB menandatangani perjanjian penjadwalan pinjaman tersebut dengan tingkat bunga sebesar 3,875% per tahun di atas SIBOR dan akan dibebankan denda atas tunggakan bunga sebesar 5,875% per tahun di atas SIBOR atas jumlah hutang yang tidak dibayar dan dihitung sejak dari tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pelunasan. Pinjaman ini dibayar kembali dengan cicilan selama 12 (dua belas) bulan mulai April 2002 dengan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian perpanjangan jatuh tempo pinjaman tersebut.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 30 hektar milik WB yang berlokasi di Bali yang terdiri dari beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan dan seluruh saham WB termasuk yang dimiliki Perusahaan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Syarat-syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan penggabungan usaha, akuisisi, menjual dan menjaminkan aset, pendapatan dan hak lainnya serta tidak melakukan tambahan pinjaman baru.

Kreditur juga mengharuskan WB melalui operator hotelnya untuk mentransfer hasil tagihan piutang usaha setelah dikurangi dana untuk operasional (*net operating cashflows*) yang merupakan bagian WB sesuai *Management Agreement* dengan operator hotel. Dana tersebut ditempatkan pada *escrow account* di BOTM dimana penerimaan dana tersebut akan digunakan untuk pembayaran pokok pinjaman dan bunga (lihat Catatan 3).

Pada tanggal 19 April 2004 pinjaman tersebut telah dilunasi.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Permata Hijau

a. *Noord - Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda (NAFM)*

PT Permata Hijau (PH), anak perusahaan, memperoleh fasilitas kredit dari NAFM sebesar US\$1.975.000 dengan tingkat bunga sebesar 2,5% per tahun di atas SIBOR yang digunakan untuk melunasi pinjaman dari PT Bank Universal Tbk. Berdasarkan addendum perjanjian kredit tanggal 23 Mei 2000, maksimum jumlah kredit ditambah menjadi US\$4.975.000 dan pinjaman tersebut telah jatuh tempo pada tanggal 29 Mei 2002. Pinjaman ini dijamin dengan hak untuk menjual tanah seluas 15.194 meter persegi yang merupakan rumah bandar (*townhouse*) Taman Puri Permata Hijau, Jakarta. Berdasarkan addendum perjanjian kredit tanggal 23 Mei 2002, pinjaman ini diperpanjang dengan tanggal jatuh tempo menjadi tanggal 29 Mei 2003. Syarat dan kondisi yang terdapat dalam perjanjian sebelumnya masih berlaku.

Pada tanggal 13 Juni 2003, PH telah melunasi seluruh pinjaman dari NAFM dengan dana hasil penjualan rumah bandar pada tahun 2003 (lihat Catatan 11).

PT Metropolitan Realty International

a. *PT Bank Niaga Tbk.*

Berdasarkan Akta No. 54 tanggal 10 April 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., PT Metropolitan Realty Indonesia (MRI) memperoleh Pinjaman Transaksi Khusus dari PT Bank Niaga Tbk. sebesar Rp36.000.000.000 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2007 dengan angsuran pertama dilakukan pada tanggal 30 September 2003. Besarnya angsuran triwulanan tersebut masing-masing sebesar

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Rp500.000.000 untuk tahun 2003, Rp1.000.000.000 untuk tahun 2004, Rp2.350.000.000 untuk tahun 2005, Rp2.400.000.000 untuk tahun 2006 dan Rp3.000.000.000 untuk tahun 2007. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 19% per tahun yang kemudian diturunkan secara bertahap hingga 15,5% per tahun.

Jaminan atas pinjaman ini terdiri dari:

- a. Hak tanggungan atas seluruh tanah dan bangunan Hotel Horison Jakarta dan Copacabana Building dengan nilai penjaminan sebesar Rp45.000.000.000 (Catatan 11).
- b. Pembebanan fidusia atas seluruh perlengkapan, inventaris dan peralatan Hotel Horison Jakarta dengan nilai penjaminan sebesar Rp20.000.000.000 (Catatan 11).
- c. Pembebanan fidusia atas seluruh piutang usaha dengan nilai penjaminan sebesar Rp3.500.000.000 (Catatan 4).
- d. Pembebanan fidusia atas rekening giro sebesar Rp1.000.000.000 (Catatan 3).
- e. Pembebanan fidusia atas penerimaan asuransi sebesar Rp24.500.000.000.

Disamping itu, pinjaman ini juga dijamin dengan jaminan perusahaan dari PT Industri Perhotelan Surya Beach, perusahaan yang bergabung ke dalam Perusahaan (lihat Catatan 1c) dan PT Multi Investama (MI), pemegang saham mayoritas Perusahaan (lihat Catatan 24), sampai sejumlah maksimum Rp36.000.000.000.

Perjanjian Pinjaman ini menetapkan beberapa pembatasan, antara lain, bahwa MRI tidak diperkenankan mengalihkan hak atau menyewakan sebagian atau seluruh kekayaannya, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari; menjaminkan kekayaan kepada pihak lain; mengadakan perjanjian pinjaman dengan dan memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Metropolitan Realty International

a. *PT Bank Niaga Tbk.*

dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari; mengubah susunan pemegang saham dan nilai saham; membagikan dividen saham; melakukan penggabungan usaha atau akuisisi; mengajukan pailit dan moratorium; serta melunasi pinjaman kepada pemegang saham dan pihak hubungan istimewa. Pinjaman ini juga mewajibkan MRI untuk melakukan revaluasi aktiva tetap atau tambahan modal dari pemegang saham apabila sampai dengan bulan Juli 2003, modal MRI masih negatif. Pada tanggal 31 Desember 2003, MRI telah melakukan revaluasi aktiva tetap sehingga tidak mengalami defisiensi modal (lihat Catatan 11).

b. *Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia*

Pada tanggal 3 Desember 2003, MRI memperoleh pinjaman modal kerja dari Midway Oil Trading Corporation dengan jumlah fasilitas sebesar US\$835.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2006. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 2% per tahun di atas Singapore Inter-Bank Offer Rate.

c. *Pinjaman yang dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)*

Saldo pinjaman pada tanggal 31 Desember 2002 merupakan pengalihan tagihan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) (BRI) sehubungan dengan pinjaman rekening koran dalam rangka pembangunan perluasan Hotel Horison Jakarta (HHJ) milik MRI dengan jumlah maksimum kredit sebesar US\$14.000.000 termasuk bunga sebesar US\$1.000.000 dan kredit modal kerja khusus untuk biaya perpanjangan sertifikat hak guna bangunan yang dijadikan agunan bank dengan

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

maksimum kredit sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini telah jatuh tempo pada bulan Desember 2002.

Pinjaman ini dijamin dengan jaminan hipotik atas sertifikat hak guna bangunan yang berlokasi di Penjaringan Utara, Jakarta, kurang lebih seluas 50.000 meter persegi, fidusia atas bangunan HHJ dan Copacabana termasuk mesin dan sarana pelengkapnnya serta gadai saham MRI.

Selanjutnya, berdasarkan surat dari BRI No. B874-KOR/DKK/KPD/10/98 tanggal 30 Oktober 1998, pinjaman rekening koran tersebut dikonversi ke dalam mata uang Rupiah menjadi Rp65.120.000.000 dengan tingkat bunga sebesar 36% per tahun dan dapat ditinjau kembali setiap saat.

Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia No. 53/KMK.017/1999 dan No. 31/12/KEP/GBI tanggal 8 Februari 1999 tentang pelaksanaan program Rekapitalisasi Bank Umum, terhitung mulai tanggal 31 Maret 1999 seluruh fasilitas pinjaman diserahkan pada Asset Manajemen Unit (AMU) - BPPN.

Pada tanggal 31 Mei 2002, MRI dan BPPN telah menandatangani Perjanjian Restrukturisasi Hutang yang dinyatakan dalam Akta No. 114 tanggal 31 Mei 2002 dari Aulia Taufani, S.H, notaris pengganti dari Sutjipto, S.H. Dalam Perjanjian Restrukturisasi Hutang tersebut, dinyatakan kondisi sebagai berikut:

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Metropolitan Realty International

c. Pinjaman yang dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)

- Jumlah pinjaman pokok sebesar Rp66.120.000.000 dan tunggakan bunga pada tanggal 31 Mei 2002 menjadi sebesar Rp12.185.376.000.
- Jangka waktu pinjaman dari tanggal 31 Mei 2002 sampai dengan tanggal 31 Desember 2009, dengan masa tenggang (*grace period*) pembayaran pokok hutang mulai tanggal 31 Desember 2002.
- Bunga ditetapkan sesuai tingkat bunga BPPN.
- Jaminan atas pembayaran berupa tanah dan bangunan milik MRI berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 1488/Ancol dengan tanah seluas 49.997 meter persegi; mesin-mesin, peralatan dan klaim asuransi; saham MRI; jaminan perusahaan dari JDC dan MI; dan Akta Pernyataan Menjamin dari pemegang saham mayoritas perusahaan mengenai kesanggupan untuk melakukan penutupan (*top up*) atas kekurangan (*shortfall*) dari arus dana perusahaan selama masa restrukturisasi.

Atas persetujuan restrukturisasi di atas, MRI mencatat laba sebesar Rp78.858.194.195, dimana disajikan sebagai "Pos Luar Biasa" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi tahun 2002 (lihat Catatan 39) dengan rincian sebagai berikut:

	<u>Jumlah</u>
Jumlah kewajiban beban dan tunggakan bunga yang tercatat pada tanggal 31 Mei 2002	Rp 91.043.570.195

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Jumlah kewajiban beban dan tunggakan bunga yang disetujui oleh BPPN dan harus dibayar tunai	Rp	12.185.376.000
Laba atas hasil restrukturisasi	Rp	78.858.194.195

Sesuai dengan surat dari BPPN tanggal 2 September 2002, terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2002, saldo hak tagih BPPN atas hutang pokok dan bunga termasuk denda sebesar Rp67.814.429.690 telah dialihkan kepada Victoria Securities International Corporation, Jakarta.

Pada tanggal 12 September 2002, Victoria Securities International Corporation melakukan restrukturisasi pinjaman dan mengalihkan hak tagih sebesar Rp46.317.060.000 kepada Pacific Financiering Maatschappij B.V., Belanda (PFM), dan sisa pinjaman sebesar Rp21.489.000.000 kepada JDC. Kewajiban denda sebesar Rp8.369.690 dihapuskan. Pada bulan Oktober 2002, MRI telah melunasi hutang sebesar Rp21.489.000.000.

Pada tanggal 13 September 2002, MRI dan PFM setuju untuk merestrukturisasi pinjaman dengan mengkonversi pinjaman dalam mata uang Rupiah sebesar Rp46.317.060.000 menjadi mata uang Dolar Amerika Serikat sebesar US\$5.146.340 dengan tingkat bunga sesuai SIBOR ditambah 2,5% per tahun. Pinjaman tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 13 September 2007. Pada tanggal 17 September 2002, MRI dan PFM setuju untuk melakukan amandemen atas perjanjian pinjaman tersebut dengan mengubah tingkat bunga pinjaman menjadi 10% per tahun.

Selanjutnya pada tanggal 25 September 2002, JDC menjual sebagian hak tagih atas pinjaman tersebut sebesar Rp16.116.750.000 kepada MI.

18. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)

Anak Perusahaan (lanjutan)

PT Metropolitan Realty International

c. Pinjaman yang dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)

Pada tanggal 3 Oktober 2002, MRI telah melakukan pembayaran pertama atas pokok pinjaman sebesar US\$1.000.000 kepada PFM, dan pada tanggal 10 Oktober 2002, MRI telah melunasi pinjaman kepada JDC dan MI masing-masing sebesar Rp5.372.250.000 dan Rp16.116.750.000.

Pada tanggal 22 April 2003, MRI menggunakan sebagian dana pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Niaga Tbk. untuk membayar pokok pinjaman kepada PFM sebesar Rp33.687.700.000 (US\$3.850.022,85). MRI kemudian melunasi sisa pokok pinjaman sebesar US\$296.317,15 kepada

PFM pada tanggal 30 April 2003. Pada tanggal 31 Desember 2003, jumlah kewajiban bunga yang belum dilunasi atas pinjaman yang diperoleh dari PFM sebesar US\$105.266.83 atau setara Rp891.083.716.

19. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN

	2004	2003
Pendapatan yang ditangguhkan:		

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Sewa	18.554.079.070	30.694.565.270
Jasa layanan dan pemeliharaan	4.969.174.476	10.226.558.748
Lain-lain	1.860.440.902	423.337.725
	25.383.694.448	41.344.461.743
Jumlah	25.383.694.448	41.344.461.743
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(14.568.890.470)	(22.886.742.099)
Pendapatan yang ditangguhkan jangka panjang, bersih	10.814.803.978	18.457.719.646

20. KEWAJIBAN DIESTIMASI UNTUK PEMBANGUNAN PRASARANA

Akun ini merupakan taksiran biaya yang masih harus dikeluarkan untuk pembangunan jalan, saluran air dan prasarana umum lainnya pada pengembangan proyek real estat milik PT Permata Hijau dan PT Copylas Indonesia, anak perusahaan (lihat Catatan 34b).

21. HUTANG DANA PENSIUN

	2004	2003
Hotel Bali Hyatt	1.660.696.016	1.615.959.094
Hotel Grand Hyatt Bali	151.000.000	1.124.431.803
Jumlah	1.811.696.016	2.740.390.897

Hutang dana pensiun merupakan hutang iuran PT Wynncor Bali, anak perusahaan, kepada Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt Hotel dan Grand Hyatt Bali Hotel (lihat Catatan 38).

22. OBLIGASI KONVERSI

Anak perusahaan menerbitkan obligasi konversi atas nama yang dijual sebesar nilai nominal dengan rincian sebagai berikut:

	2004	2003
PT Copylas Indonesia		
Obligasi konversi dengan kupon sebesar US\$20.300.000 yang dibeli oleh Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda, pemegang saham (lihat Catatan 24)	174.316.100.000	181.583.500.000

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Obligasi konversi dengan kupon sebesar US\$2.170.000 dan US\$1.330.000 yang dibeli oleh PT Skyline Building, perusahaan asosiasi	30.054.500.000	31.307.500.000
Jumlah	204.370.600.000	212.891.000.000

PT Copylas Indonesia, anak perusahaan PT Antilope Madju

- a. Obligasi konversi sebesar US\$20.300.000 yang diterbitkan pada tahun 1999, telah jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2003 berdasarkan perjanjian antara PT Copylas Indonesia (CI) dengan Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM), Belanda. Pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi konversi dapat mengkonversikan obligasi menjadi saham dengan harga konversi sebesar nilai aktiva bersih CI pada tanggal konversi. Apabila pemegang obligasi konversi pada saat jatuh tempo tidak mengkonversikan obligasi menjadi saham atau penerbit obligasi memutuskan untuk membayar utang pokok sebelum atau pada saat tanggal jatuh tempo, kompensasi bunga dihitung sebesar 1,6% per tahun di atas SIBOR. Hal ini menimbulkan kewajiban kontinjensi bagi CI. Obligasi konversi ini dijamin dengan 376 saham di CI yang dimiliki oleh PT Antilope Madju (AM), pemegang saham CI.

Pada tanggal jatuh tempo, pemegang obligasi konversi tidak melakukan konversi saham atau menerima pelunasan tunai atau menerima 376 saham CI. Perpanjangan obligasi konversi dengan NAFM tersebut sedang dalam proses, dengan tanggal jatuh tempo perpanjangan pada tanggal 3 Desember 2006.

22. OBLIGASI KONVERSI (lanjutan)

PT Copylas Indonesia, anak perusahaan PT Antilope Madju (lanjutan)

- b. Obligasi konversi sebesar US\$2.170.000 dan US\$1.330.000 yang dibeli oleh PT Skyline Building (SB), perusahaan asosiasi, telah jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2004. Pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi konversi dapat mengkonversikan obligasi menjadi saham dengan harga konversi sebesar nilai aktiva bersih CI pada tanggal konversi. Apabila pemegang obligasi konversi tidak mengkonversikan obligasi menjadi saham, maka pemegang obligasi konversi berhak atas kompensasi dalam bentuk bunga sesuai dengan tingkat bunga deposito dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh The Bank of Tokyo-Mitsubishi Limited, Jakarta. Hal ini menimbulkan kewajiban kontinjensi bagi CI.

Obligasi konversi tersebut di atas dijamin dengan tanah seluas sekitar 87.649 meter persegi yang berlokasi di Mega Kebon Jeruk, Kembangan, Jakarta Barat, yang dimiliki CI (lihat Catatan 10).

Pada tanggal 31 Maret 2004, pemegang obligasi konversi tidak melakukan konversi saham atau menerima pelunasan tunai atau mengambil alih tanah seluas sekitar 87.649 meter persegi. CI saat ini sedang dalam proses negosiasi untuk diperpanjang

Perjanjian obligasi konversi memuat ketentuan-ketentuan yang tidak boleh dilakukan (*negative covenants*), tanpa persetujuan kreditur, antara lain, mengenai perolehan pinjaman, penerbitan obligasi dan surat hutang, melakukan transaksi hutang sewa guna usaha atau pembelian dengan angsuran yang nilainya melebihi US\$5.000.000, mengubah Anggaran Dasar, mengubah dewan direksi atau dewan komisaris, mengubah komposisi pemegang saham, penggabungan usaha dengan perusahaan lain, menjual seluruh aktiva atau aktiva utama serta mengumumkan dan/atau membayar dividen.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

23. HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN

Anak perusahaan	2004				
	Hak minoritas 1 Januari 2004	Bagian atas laba (rugi) tahun berjalan	Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan asosiasi	Dividen	Hak minoritas 31 Maret 2004
PT Antilope Madju	136.437.081.333	(116.216.737)	-	-	136.320.864.596
PT Wynncoor Bali	82.303.194.525	(1.852.421.669)	-	-	80.450.772.856
PT Metropolitan Realty Internasional	6.942.936.593	(2.582.065.661)	-	-	4.360.870.932
PT Permata Hijau	7.555.489.046	587.232.511	-	-	8.142.721.557
Jumlah	233.238.701.497	(3.963.471.556)	-	-	229.275.229.941

Anak perusahaan	2003				
	Hak minoritas 1 Januari 2003	Bagian atas laba (rugi) tahun berjalan	Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan asosiasi	Dividen	Hak minoritas 31 Maret 2003
PT Wynncoor Bali	88.771.229.602	(3.932.573.083)	-	-	84.838.656.519
PT Permata Hijau	6.023.764.899	(297.773.574)	-	-	5.725.991.325
PT Industri Perhotelan Surya Beach 5.944.348		5.992.534	(48.186)	-	-
Jumlah	94.800.987.035	(4.230.394.843)	-	-	90.570.592.192

24. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 42 tanggal 14 Oktober 2002 dan No. 93 tanggal 29 Oktober 2002 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., para pemegang saham Perusahaan telah memutuskan peningkatan modal dasar, masing-masing dari Rp500.000.000.000 (1.000.000.000 saham) menjadi Rp1.072.000.000.000 (2.144.000.000 saham) dan peningkatan modal dasar kedua dari Rp1.072.000.000.000 (2.144.000.000 saham) menjadi Rp1.715.200.000.000 (3.430.400.000 saham). Peningkatan modal dasar di atas telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia masing-masing dengan Surat Keputusan No. C-20371 HT.01.04.TH.2002 tanggal 21 Oktober 2002 yang diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 13 Desember 2002, Tambahan No. 14684 dan dengan Surat Keputusan No. C-21301 HT.01.04.TH.2002 tanggal 1 November 2002 yang diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 13 Desember 2002, Tambahan No. 14685.

Selanjutnya, berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 14 November 2002, yang dituangkan dalam Akta No. 77 tanggal 15 November 2002 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H. Perusahaan telah melaksanakan penawaran umum terbatas sebanyak 1.782.736.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp500 per saham dan harga penawaran sebesar Rp500 per saham (lihat Catatan 1b).

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya masing-masing pada tanggal neraca adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	31 Maret 2004		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Jan Darmadi Investindo (dahulu PT Multi Investama)	1.333.598.948	57,51%	666.793.224.000

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT Bank Pan Indonesia Tbk.	362.485.937	15,63%	181.242.968.500
United Coast Finance Limited, British Virgin Islands	333.134.863	14,37%	166.567.431.500
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
Tuan Jan Darmadi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Koperasi	5.360.000	0,23%	2.680.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	50.189.663	2,17%	25.100.831.500
Jumlah	2.318.736.000	100,00%	1.159.368.000.000

31 Maret 2003			
Pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Multi Investama	1.333.598.948	57,51%	666.793.224.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	362.485.937	15,63%	181.242.968.500
United Coast Finance Limited, British Virgin Islands	333.134.863	14,37%	166.567.431.500
Noord – Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
Tuan Jan Darmadi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Koperasi	5.360.000	0,23%	2.680.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	50.189.663	2,17%	25.100.831.500
Jumlah	2.318.736.000	100,00%	1.159.368.000.000

24. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pada tanggal 21 Januari 2003, PT Jan Darmadi Corporindo (JDC) yang merupakan pemegang saham pendiri dan pemilik 20,18% saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2002 telah melakukan penggabungan usaha dengan PT Multi Investama (MI) yang juga merupakan salah satu pemegang saham Perusahaan dengan penyertaan sebesar 37,33% pada tanggal 31 Desember 2002 (lihat Catatan 34d). Dengan demikian, MI memiliki saham Perusahaan sebesar 57,51%.

Pada tanggal 8 Agustus 2003, MI berubah nama menjadi PT Jan Darmadi Investindo.

Saham Perusahaan yang dimiliki PT Jan Darmadi Investindo digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dan Grand Services Limited, Mauritius, anak perusahaan, dari beberapa kreditur dalam negeri dan luar negeri, sejumlah 1.182.555.360 saham dan pinjaman yang diperoleh PT Bali Nusadewata Village dari Itochu Corporation, Jepang, sejumlah 23.259.192 saham (lihat Catatan 18).

25. AGIO SAHAM

Akun ini merupakan selisih antara nilai nominal saham perdana Perusahaan dengan harga pasar saham atas penjualan saham perdana kepada masyarakat. Saldo agio saham pada tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 adalah masing-masing sebesar Rp14.316.365.733 setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

26. SELISIH NILAI TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

31 Maret 2004 dan 2003				
	Aktiva (kewajiban) bersih dari penggabungan dan pelepasan unit usaha	Harga pembelian	Nilai buku	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali
PT Metropolitan Realty International	-	138.375.000.000	(17.854.529.383)	156.229.529.383
PT Wynncor Bali	-	150.905.750.000	5.049.363.400	145.856.386.600
PT Antilope Madju	-	79.470.665.500	39.374.786.609	40.095.878.891
PT Bali Nusadewata Village	-	8.529.500.000	2.814.600.000	5.714.900.000
PT Saranaria Djaya	3.216.694.635	-	-	3.216.694.635
PT Multirizki Sejati	(941.340.970)	-	-	(941.340.970)
PT Permata Hijau	-	3.990.000.000	4.006.879.188	(16.879.188)
Jumlah				<u>350.155.169.351</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

27. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2004	2003
Hotel	64.013.789.690	53.044.608.923
Penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi	2.692.171.173	-
Sewa ruang perkantoran	10.342.778.505	11.642.400.779
Real estat	2.607.325.660	24.000.000
Pusat perbelanjaan	4.741.373.166	7.271.819.874
Sewa apartemen dan rumah bandar (<i>townhouse</i>)	1.969.451.466	4.115.709.599
Lain-lain	150.000.000	150.000.000
Jumlah	86.516.889.660	76.248.539.175

28. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2004	2003
Hotel	28.227.747.919	25.554.564.810
Penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi	560.767.610	-
Sewa ruang perkantoran	2.298.707.913	1.743.499.989
Real estat	303.293.038	264.332.027
Pusat perbelanjaan	1.151.114.115	617.216.024
Sewa apartemen dan rumah bandar (<i>townhouse</i>)	1.115.293.254	804.939.055
Jumlah	33.656.923.849	28.984.551.905

29. BEBAN USAHA

	2004	2003
Penyusutan dan amortisasi	24.395.094.875	34.982.195.529
Gaji, tunjangan karyawan dan pesangon	11.084.447.049	9.737.393.048
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	14.181.336.750	13.840.060.365
Pemasaran dan komisi penjualan (lihat Catatan 34a)	5.195.217.964	4.220.986.294
Pajak dan perizinan	1.453.191.421	1.699.923.158
Asuransi	1.314.766.077	440.360.708
Kantor	7.901.989.802	4.967.378.045
Lain-lain	3.416.990.735	972.824.835
Jumlah	68.943.034.673	70.861.121.982

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

30. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

	2004	2003
Beban bunga dan beban keuangan lainnya (lihat Catatan 18)	(7.706.547.824)	(7.585.193.361)
Amortisasi goodwill (lihat Catatan 13)	(2.454.003.190)	(6.808.438.113)
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi – bersih (lihat Catatan 9)	3.952.557.392	5.512.363.765
Laba selisih kurs – bersih (lihat Catatan 2a dan 2c)	(4.385.044.727)	1.560.907.929
Laba penjualan aktiva tetap (lihat Catatan 11)	-	-
Pendapatan bunga	470.151.330	630.215.755
Pendapatan (beban) lain-lain – bersih (lihat Catatan 10 dan 11)	175.037.139	1.275.073.139
Pendapatan Lain-lain, bersih	(9.947.849.880)	(5.415.070.886)

31. PAJAK PENGHASILAN DAN PAJAK TANGGUHAN

Manfaat (beban) pajak Perusahaan dan anak perusahaan terdiri dari:

	2004	2003
Perusahaan		
Beban pajak kini	(1.247.901.453)	(1.224.583.157)
Manfaat pajak tangguhan	1.481.575.454	2.886.544.002
	233.674.001	1.661.960.845
Anak perusahaan		
Beban pajak kini	(367.435.884)	(475.946.913)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	1.805.374.282	1.796.346.348
	1.437.938.398	1.320.399.435
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan	1.671.612.399	2.982.360.280

Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak dan pos luar biasa menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasi dengan akumulasi rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2004	2003
Laba (rugi) sebelum pajak dan pos luar biasa sesuai dengan Laporan Laba Rugi Konsolidasi	(26.030.918.263)	(29.012.205.598)
Ditambah (dikurangi):		

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

31. PAJAK PENGHASILAN DAN PAJAK TANGGUHAN (lanjutan)

	2004	2003
Rugi (laba) anak perusahaan yang dikonsolidasi sebelum pajak penghasilan	13.044.741.596	6.094.960.433
Amortisasi goodwill	2.454.003.190	6.808.438.114
Beban penyusutan – dari eliminasi anak perusahaan	373.169.480	467.518.895
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	(10.159.003.997)	(15.641.288.156)
Pendapatan usaha Perusahaan yang dikenakan Pajak penghasilan tidak final	(15.270.204.613)	(4.904.244.306)
Beban usaha Perusahaan sehubungan dengan Pendapatan subyek pajak final	38.408.537.517	35.982.207.962
Pendapatan usaha Perusahaan subyek pajak final	12.979.328.907	15.436.675.500
Pajak kini Perusahaan:		
Pajak Penghasilan tidak final	-	-
Pajak penghasilan final (tarif 10%)	1.172.854.294	745.956.583
Pajak penghasilan final (tarif 6%)	75.047.159	478.626.574
Jumlah	1.247.901.453	1.224.583.157
Pajak kini:		
Perusahaan	1.247.901.453	1.224.583.157
Anak Perusahaan	367.435.884	475.946.913
Jumlah	1.615.337.337	1.700.530.070
Pajak Penghasilan lebih bayar:		
Perusahaan	158.894.314	456.011.865
Anak Perusahaan	21.259.152	362.209.946
Jumlah	180.153.466	818.221.811
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan berasal dari:		
Tahun pajak 2002	-	-
Tahun pajak 2001	-	-
Tahun pajak 2000	73.295.389.181	245.255.179.298
Tahun pajak 1998	-	236.124.571.669
Jumlah	73.295.389.181	481.379.750.967

Pajak Tangguhan

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

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

31. PAJAK PENGHASILAN DAN PAJAK TANGGUHAN (lanjutan)

	2004	2003
Perusahaan:		
Aktiva pajak tangguhan:		
Akumulasi rugi fiskal	25.437.413.306	-
Kewajiban diestimasi atas manfaat karyawan	-	217.992.218
Penyisihan piutang ragu-ragu	-	13.668.449
Penyusutan Aktiva tetap	1.392.667.539	-
Jumlah aktiva pajak tangguhan	26.830.080.845	231.660.667
Kewajiban pajak tangguhan:		
Penyusutan Aktiva Tetap	-	(1.288.654.161)
Kewajiban diestimasi atas manfaat karyawan	(1.185.465.628)	-
Jumlah kewajiban pajak tangguhan	(1.185.465.628)	(1.288.654.161)
Aktiva (kewajiban) pajak tangguhan - bersih	25.644.615.217	(1.056.993.494)
Aktiva pajak tangguhan:		
Perusahaan	25.644.615.217	-
PT Antilope Madju	20.042.882.850	70.754.498.440
PT Permata Hijau	49.107.450	41.541.143
Jumlah aktiva pajak tangguhan	45.736.605.517	70.796.039.583
Kewajiban pajak tangguhan:		
Perusahaan	-	(1.056.993.494)
PT Wynncoor Bali	(38.149.496.359)	(45.022.701.445)
PT Metropolitan Realty International	(3.746.010.692)	(11.985.213.371)
PT Industri Perhotelan Surya Beach (lihat Catatan 1c)	-	(133.490.043)
Jumlah kewajiban pajak tangguhan	(41.895.507.051)	(58.198.398.353)
Jumlah Aktiva pajak tangguhan konsolidasi	3.841.098.466	12.597.641.230

32. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 24 tanggal 23 Juni 2000 dari notaris Fathiah Helmi, S.H., pemegang saham menyetujui penetapan cadangan sebesar Rp600.000.000.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

33. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA

Perusahaan yang sebagian pengurus atau manajemennya sama dengan Perusahaan:

<u>Perusahaan</u>	<u>Sifat Hubungan Istimewa</u>	<u>Transaksi</u>
PT Jan Darmadi Investindo (dahulu PT Multi Investama)	Pemegang saham Perusahaan	Uang muka dividen, pembebanan, bantuan teknis, dan pinjaman modal kerja tanpa bunga (Catatan 8)
Itochu Corporation, Jepang	Pemegang saham akhir PT Wynncor Bali (WB), anak perusahaan	Pinjaman modal kerja dengan bunga (Catatan 8)
Hyatt International Corporation, Hong Kong	Pemegang saham WB	Pinjaman modal kerja dengan bunga (Catatan 8)
PT Puri Setiabudi Real Estate	Sebagian pengurus dan manajemennya sama dengan Perusahaan	Pinjaman PT Antilope Madju untuk pembayaran pesangon karyawan tahun 1999 (Catatan 8)
PT. Bank Pan Indonesia	Pemegang saham Perusahaan	Pinjaman dengan bunga (Catatan 18) dimana Standard Chartered Bank, Jakarta, Bertindak sebagai agen fasilitas untuk pinjaman dalam negeri, dan penempatan dana pada rekening koran dan deposito berjangka (Catatan 3)

34. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

- a. Pada tanggal 12 September 1988, PT Wynncor Bali (WB), anak perusahaan, mengadakan perjanjian untuk pengelolaan dan pengoperasian hotel dengan Hyatt International Asia-Pacific Limited (Hyatt), Hong Kong, untuk Hotel Grand Hyatt Bali dan Hotel Bali Hyatt . Perjanjian ini diperbaharui tanggal 15 Desember 1997, dimana hak dan kewajiban dari Hyatt Hong Kong, dialihkan ke PT Hyatt Indonesia, perusahaan yang dimiliki oleh Hyatt International Corporation. Sebagai imbalan, berdasarkan Perjanjian Manajemen tanggal 1 Januari 1991 untuk Hotel Bali Hyatt dan 2 Januari 1998 untuk Hotel Grand Hyatt Bali, WB membayar jasa manajemen tahunan sebesar 15% dari laba usaha hotel di atas. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.

Selain itu, berdasarkan Perjanjian Manajemen, Hotel Bali Hyatt dan Hotel Grand Hyatt Bali wajib membayar kepada Hyatt Hong Kong, jasa variabel bulanan sebesar 1% dari pendapatan kamar dan beban Hyatt Group Chain Services tetap tahunan sebesar US\$385 per kamar.

- b. Pada tanggal 23 Desember 1996, PT Permata Hijau (PH), anak perusahaan, menandatangani kesepakatan teknis dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta mengenai kewajiban yang masih harus dipenuhi anak perusahaan berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah jabatan. (lihat Catatan 20) .

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

34. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- c. Pada tanggal 1 November 2000, Perusahaan dengan PT Multi Investama (MI), pemegang saham, menandatangani perjanjian bantuan teknis. Berdasarkan perjanjian ini, Perusahaan akan menyediakan bantuan teknis sehubungan dengan pengelolaan, pengembangan dan pemasaran properti milik MI. Sebagai imbalan, Perusahaan akan menerima 10% dari seluruh pendapatan jika pendapatan tahunan lebih dari Rp12.000.000.000. Setiap bulan, Perusahaan akan menerima jumlah tetap sebesar Rp50.000.000 yang akan diperhitungkan dengan pendapatan yang akan diterima pada akhir tahun (lihat Catatan 8). Perjanjian ini berlaku untuk 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 1 November 2000 dan otomatis diperpanjang kecuali salah satu pihak menginginkan untuk diakhiri. Berdasarkan Adendum Terhadap Perjanjian Bantuan Teknis tertanggal 6 Desember 2000, imbalan jasa bantuan teknis diubah menjadi Rp50.000.000 per bulan dimana perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 Oktober 2004.
- d. PH dan PT Sinar Mas Griya (SMG) mengadakan perjanjian pengembangan proyek real estat di Perumahan Taman Permata Buana milik PH. Dalam kerja sama tersebut, SMG memberikan uang muka pelaksanaan proyek sejumlah Rp9.300.000.000 kepada PH dan membantu mengembangkan, mengolah dan memasarkan proyek real estat tersebut. Hasil proyek ini akan dibagi sama rata antara PH dan SMG (lihat Catatan 17). Saldo hutang atas bagi hasil tersebut kepada SMG sebesar Rp2.700.000.000 masing-masing pada tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 disajikan sebagai bagian dari "Hutang Lain-lain" pada Neraca Konsolidasi tanggal 31 Maret 2004 dan 2003 (Catatan 17).
- e. PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan, mengadakan perjanjian untuk pengelolaan dan pengoperasian hotel miliknya dengan PT Hyatt Indonesia untuk Hotel Hyatt Regency Yogyakarta. Sebagai imbalan, AM membayar jasa manajemen tahunan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Perjanjian untuk hotel tersebut berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2017.
- f. Pada bulan Maret 2003, PT Metropolitan Realty International (MRI), anak perusahaan, melakukan kerjasama dengan PT Accor Asia Pacific Consulting Indonesia (AAPC Indonesia) dan AAPC Thailand, Ltd. (AAPC) untuk mengelola Hotel Horison Jakarta. Bentuk kerjasama tersebut antara lain:
 - (i) Berdasarkan *Tradename and Trademark Licenses Agreement* tanggal 12 Maret 2003, MRI berhak untuk menggunakan nama "Mercure Marina Ancol Jakarta" menggantikan nama Hotel Horison Jakarta. Atas penggunaan nama tersebut, MRI diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 3% dari laba kotor hotel. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Sampai dengan tanggal 31 Maret 2004, penggunaan nama di atas belum berlaku.
 - (ii) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC akan memberikan jasa bantuan teknis dalam proses renovasi atas 435 kamar hotel yang akan dilakukan oleh MRI dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, MRI diwajibkan membayar sebesar US\$100.000, tidak termasuk pajak, melalui 3 (tiga) kali pembayaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Renovasi hotel dilakukan mulai bulan Februari 2004.
 - (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manager dan pengelola termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan MRI agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, MRI membayar jasa konsultasi sebesar US\$12.000, tidak termasuk pajak.

Pembayaran ini berlaku sampai dengan nama "Mercure Marina Ancol Jakarta" digunakan. Setelah nama tersebut digunakan, MRI diwajibkan membayar sebesar 8% dari laba kotor

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

hotel. Di samping itu, MRI juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah pendapatan setelah dikurangi dengan pajak-pajak dan pengurangan yang lain, jika ada

34. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

ditambah US\$4 per kamar ditambah 0,3% dari jumlah pendapatan per tahun. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.

- h. Pada bulan Maret 2003, PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB), anak perusahaan yang bergabung ke dalam Perusahaan (lihat Catatan 1c), melakukan kerjasama dengan AAPC Indonesia dan AAPC untuk mengelola Hotel Raddin Sanur Bali. Bentuk kerjasama tersebut antara lain:
- (i) Berdasarkan *Tradenname and Trademark Licenses Agreement* tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan berhak untuk menggunakan nama "Novotel Coralia-Sanur Bali" menggantikan nama Hotel Raddin Sanur Bali. Atas penggunaan nama tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar royalti kepada AAPC Indonesia sebesar 3% dari laba kotor hotel, tidak termasuk pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Sampai dengan tanggal 31 Maret 2004, penggunaan nama di atas belum berlaku
 - (ii) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC akan memberikan jasa bantuan teknis untuk pengelolaan dan pengoperasian Hotel Raddin Sanur Bali dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar sebesar US\$50.000, tidak termasuk pajak, melalui 3 (tiga) kali pembayaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Renovasi Hotel Raddin Sanur dilakukan mulai bulan Januari 2004.
 - (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan dengan jumlah tetap sebesar US\$9.000 sampai dengan digunakannya nama "Novotel Coralia - Sanur Bali" dan selanjutnya sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel. Di samping itu, Perusahaan juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah pendapatan setelah dikurangi dengan pajak-pajak dan pengurangan yang lain, jika ada. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- i. Pada bulan Maret 2003, Perusahaan melakukan kerjasama dengan AAPC Indonesia dan AAPC untuk mengelola Hotel Raddin Ancol Jakarta. Bentuk kerjasama tersebut antara lain:
- (i) Berdasarkan *Tradenname and Trademark Licenses Agreement* tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan berhak untuk menggunakan nama "Mercure Ancol Jakarta" menggantikan nama Hotel Raddin Ancol Jakarta. Atas penggunaan nama tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar royalti kepada AAPC Indonesia sebesar 3% dari laba kotor hotel, tidak termasuk pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
 - (ii) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC akan memberikan jasa bantuan teknis untuk pengelolaan dan pengoperasian Hotel Raddin Ancol Jakarta dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar sebesar US\$10.000, tidak termasuk pajak, melalui 3 (tiga) kali pembayaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Sampai dengan tanggal 25 Maret 2004 (tanggal laporan auditor independen), renovasi hotel belum dilakukan.
 - (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manager dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan Perusahaan agar sesuai dengan standar

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Accor. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi dengan jumlah sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel dan beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah

34. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

pendapatan, tidak termasuk pajak. Perusahaan diwajibkan membayar dalam mata uang Dolar Amerika Serikat. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.

- j. Pada tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan melakukan perjanjian konsultasi manajemen (*Management Consulting Agreement*) dengan AAPC Indonesia untuk mengelola Apartemen Kuningan dan Apartemen Setiabudi, Jakarta. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan sebesar US\$5.000 dan US\$3.000, masing-masing untuk Apartemen Kuningan dan Apartemen Setiabudi. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.

35. KONTINJENSI

Kasus sengketa tanah yang sedang dihadapi oleh anak perusahaan adalah sebagai berikut:

PT Permata Hijau (PH)

- a. Sengketa tanah seluas sekitar 1.130 meter persegi yang terletak di Perumahan Permata Hijau I, Simprug, Kelurahan Grogol Utara, Jakarta, antara PH dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 April 1996, sengketa ini telah diselesaikan dan PH tidak memiliki kewajiban apapun. Namun demikian, pihak ketiga tersebut mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta Selatan dan sampai dengan tanggal 25 Maret 2004 (tanggal laporan auditor independen), hasilnya belum diketahui.
- b. Sengketa tanah seluas sekitar 4.240 meter persegi yang terletak di Kembangan Utara, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3477/K/Pdt/1993 tanggal 17 September 1996 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 April 1993 dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Juni 1992, sengketa ini telah diselesaikan dan PH tidak memiliki kewajiban apapun. Pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung (MA). Berdasarkan surat pemberitahuan putusan MA No. 591PK/PDT/1999. Jo.No.325/PDT.G/1991/PN.JB tanggal 12 Maret 2003, MA menolak permohonan Peninjauan Kembali dari para pemohon Peninjauan Kembali.

PT Copylas Indonesia (CI), anak perusahaan PT Antilope Madju

- a. Sengketa tanah seluas sekitar 1.820 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, antara PT Copylas Indonesia (CI) dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 25 Maret 1996, sengketa ini telah diselesaikan dan CI tidak memiliki kewajiban apapun. Pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan banding ke MA dan sampai dengan tanggal 25 Maret 2004 (tanggal laporan auditor independen), hasilnya belum diketahui.
- b. Sengketa tanah seluas sekitar 4.134 meter persegi yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Januari 1998, sengketa ini telah diselesaikan dan CI tidak memiliki kewajiban apapun.

Pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan banding ke MA, dan sampai dengan tanggal 25 Maret 2004 (tanggal laporan auditor independen), hasilnya belum diketahui.

Manajemen berpendapat bahwa sengketa tanah tersebut tidak akan mengakibatkan kerugian material kepada Perusahaan dan anak perusahaan secara keseluruhan.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

36. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Perusahaan dan anak perusahaan dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha: perhotelan, real estat dan jasa penyewaan ruangan. Divisi ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha.

Aktivitas utama dari masing-masing divisi adalah sebagai berikut: Perhotelan - jasa penginapan dan restoran; real estat - menjual tanah dan/atau bangunan dan satuan rumah susun apartemen; jasa penyewaan ruangan - penyewaan ruangan untuk perkantoran dan tempat usaha, penyewaan apartemen dan rumah tinggal.

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

2004 (dalam ribuan Rupiah)							
	Hotel	Real Estat dan penjualan apartemen strata-title	Penyewaan ruang perkantoran dan rumah bandar	Penyewaan pusat perbelanjaan	Lain-lain	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan dan pendapatan usaha	64.013.789	2.607.326	15.004.401	4.741.373	150.000	-	86.516.890
Laba kotor	35.786.042	2.304.033	11.029.632	3.590.259	150.000	-	52.859.965
Laba (rugi) usaha	(23.924.087)	1.766.252	8.577.070	990.375	(3.118.771)	(373.908)	(16.083.068)
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(1.266.380)	887.989	614.641	(1.650.241)	(7.896.095)	(637.762)	(9.947.849)
Laba (rugi) bersih sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	(25.183.958)	2.647.731	9.191.711	(659.866)	(11.014.867)	(1.011.670)	(26.030.918))
Laba (rugi) bersih segmen	<u>(23.175.963)</u>	<u>2.647.731</u>	<u>7.350.602</u>	<u>(996.714)</u>	<u>(9.173.292)</u>	<u>2.951.802</u>	<u>(20.395.834)</u>
Aktiva segmen	<u>540.415.348</u>	<u>365.105.225</u>	<u>399.968.220</u>	<u>56.572.558</u>	<u>1.518.426.976</u>	<u>(575.621.208)</u>	<u>2.304.867.118</u>
Kewajiban segmen	<u>286.832.669</u>	<u>328.182.770</u>	<u>48.578.559</u>	<u>78.878.838</u>	<u>321.096.204</u>	<u>(126.924.018))</u>	<u>936.645.021</u>

2003 (dalam ribuan Rupiah)							
	Hotel	Real estat	Penyewaan ruang perkantoran dan rumah bandar	Penyewaan pusat perbelanjaan	Lain-lain	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan dan pendapatan usaha	53.044.608	24.000	15.758.110	7.271.820	150.000	-	76.248.539
Laba kotor	12.546.157	17.840	13.093.887	6.785.234	150.000	-	32.593.118
Laba (rugi) usaha	(34.128.868)	(897.600)	7.670.338	4.076.514	150.000	(467.519)	(23.597.175)
Pendapatan lain-lain - bersih	2.862.269	914.391	(4.058.627)	314.122	-	(5.447.226)	(5.415.071)
Laba (rugi) bersih							

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	(31.266.599)	16.791	3.611.711	4.390.636	150.000	(5.914.745)	29.012.206
----------------------------------------------	--------------	--------	-----------	-----------	---------	-------------	------------

36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

	2003 (dalam ribuan Rupiah)						Konsolidasi
	Hotel	Real estat	Penyewaan ruang perkantoran dan rumah bandar	Penyewaan pusat perbelanjaan	Lain-lain	Eliminasi	
Laba (rugi) bersih segmen	(27.455.228)	(308.610)	3.607.711	3.891.123	150.000	(1.684.350)	(21.799.450)
Aktiva segmen	210.142.391	616.106.366	163.394.838	86.229.151	1.198.166.583	(518.377.092)	1.755.662.237
Kewajiban segmen	250.751.287	355.581.721	279.491.246	88.376.777	11.326.400	(22.935.239)	962.592.192

Perusahaan dan anak perusahaan berdomisili di Jakarta, Bali dan Yogyakarta. Berikut merupakan analisis pendapatan berdasarkan wilayah domisili/geografis:

Penjualan dan pendapatan usaha segmen

	2004	2003
Jakarta	33.054.887.560	31.894.837.277
Bali	44.782.486.221	38.607.395.517
Yogyakarta	8.679.515.879	5.746.306.381
	<u>86.516.889.660</u>	<u>76.248.539.175</u>

	2003	2002
<u>Aktiva segmen</u>		
Jakarta	1.855.497.144.132	1.336.311.281.533
Bali	355.214.993.906	415.851.551.301
Yogyakarta	4.918.953.453	3.499.404.429
Mauritius	89.236.026.717	-
	<u>2.304.867.118.208</u>	<u>1.755.662.237.263</u>

<u>Kewajiban segmen</u>		
Jakarta	671.909.268.519	766.524.674.267
Bali	169.220.059.068	190.894.716.338
Yogyakarta	6.295.724.816	5.174.273.298
Mauritius	89.219.969.027	-
Jumlah	<u>936.645.021.430</u>	<u>962.593.663.903</u>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

37. AKTIVA DAN KEWAJIBAN MONETER DALAM MATA UANG ASING

Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing:

	2004		2003	
	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)
Aktiva				
Kas dan setara kas	US\$ 5.338.389	45.835.724	US\$ 4.460.688	39.900.871
	JP¥ 229.517	18.570	JP¥ 7.302.295	541.100
	Euro 8.129	84.691	Euro 9.868	94.756
Piutang usaha	US\$ 843.695	7.244.805	US\$ 150.536	1.346.545
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	US\$ -	-	US\$ 940.000	8.408.300
Uang muka	US\$ -	-	US\$ 4.640	41.482
Aktiva lainnya	US\$ 19.730	169.424	US\$ 197.435	1.766.056
Jumlah		53.353.214		52.099.110

Kewajiban

	2004		2003	
	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)
Hutang usaha	US\$ 65.227	560.106	US\$ -	-
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 196.646	1.688.599	US\$ 2.411.809	21.573.631
			JP¥ 11.582.649	533.960
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	US\$ 80.000	686.960	US\$ 92.834	830.401
	JP 1.092.785	88.417.233	JP -	-
Hutang kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri	US\$ 32.406.093	278.271.121	US\$ 40.884.506	365.711.911
	JP¥ 1.492.339.446	120.745.185	JP¥ 1.505.185.968	111.691.630
Obligasi konversi	US\$ 23.800.000	204.370.600	US\$ 23.800.000	212.891.000
Jaminan yang diterima	US\$ 799.746	6.867.419	US\$ 549.227	4.912.834
Jumlah		701.607.223		718.145.367
Kewajiban konsolidasi bersih		648.254.009		666.046.257

38. DANA PENSIUN DAN MANFAAT KARYAWAN

Perusahaan dan beberapa anak perusahaan tertentu, kecuali Hotel Grand Hyatt Bali dan Hotel Bali Hyatt, milik PT Wynncoor Bali (WB), menyelenggarakan Program Pensiun Iuran Pasti (PIIP) yang dikelola oleh Dana Pensiun Jan Darmadi Corporation yang telah mendapat persetujuan dari Menteri

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

31 Maret 2004

**Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. KEP-180/KM.17/1997 tanggal 12 Mei 1997. Iuran pensiun per bulan sebesar 6% dari gaji pokok bulanan maksimal Rp5.000.000, dimana 1,5% merupakan beban karyawan dan 4,5% merupakan beban Perusahaan dan beberapa anak perusahaan tertentu.

38. DANA PENSIUN DAN MANFAAT KARYAWAN

Hotel Grand Hyatt Bali milik WB menyelenggarakan program pensiun iuran pasti Dana Pensiun Karyawan Grand Hyatt Hotel yang telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-176.KM.17/1996 tanggal 21 Mei 1996. Jumlah iuran yang harus dilakukan untuk program pensiun iuran pasti adalah berkisar antara 7% sampai dengan 17% dari gaji pokok.

Hotel Bali Hyatt, milik WB, menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti. Pendirian Dana Pensiun tersebut telah disetujui milik WB oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-042.KM.17/1998 tanggal 18 Februari 1998. Jumlah iuran yang harus dilakukan untuk program manfaat pasti adalah sebesar 15,1% dari gaji pokok sebelum pajak dan tunjangan.

Perusahaan dan anak perusahaan membukukan kewajiban diestimasi untuk uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan sebesar Rp21.625.289.779 pada tanggal 31 Maret 2004 dan Rp7.333.992.953 pada tanggal 31 Maret 2003 yang disajikan sebagai "Kewajiban Diestimasi atas Manfaat Karyawan" pada Neraca Konsolidasi. Beban manfaat karyawan yang dibebankan pada usaha tahun berjalan dan dibukukan sebagai "Manfaat Karyawan" dimana disajikan sebagai bagian dari "Beban Usaha" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi (lihat Catatan 29).

39. LABA BERSIH PER SAHAM DASAR

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Jumlah laba bersih untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	(20.395.834.308)	(21.800.929.660)
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	<u>2.318.736.000</u>	<u>2.318.736.000</u>
Laba bersih per saham dasar	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>

40. KONDISI EKONOMI

Peningkatan dan pemulihan ekonomi yang berkelanjutan tergantung pada beberapa faktor misalnya kebijakan fiskal dan moneter yang sedang diambil oleh Pemerintah dan kebijakan lainnya, suatu tindakan yang berada di luar kendali Perusahaan dan anak perusahaan.

Langkah-langkah yang telah diterapkan atau yang akan diterapkan Perusahaan dan anak perusahaan, untuk merespon kondisi ekonomi ini meliputi:

- a. Diversifikasi usaha yang lebih merata;
- b. Efisiensi biaya; dan
- c. Lebih selektif dalam melakukan investasi.

Selanjutnya, manajemen Perusahaan dan anak perusahaan tidak berkeyakinan bahwa terdapat pengaruh khusus atas pemulihan aktiva Perusahaan dan anak perusahaan atau kemampuan Perusahaan dan anak perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban keuangan saat jatuh tempo.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 Maret 2004
Dengan Angka Perbandingan Untuk 31 Maret 2003
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

41. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasi tahun 2003 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tahun 2004.

42. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA

- a. Sehubungan dengan penjualan saham PT Antilope Madju Puri Indah (AMPI) milik PT Antilope Madju, pelunasan telah dilakukan oleh PT Metropolitan Kentjana Tbk. Pada tanggal 1 April 2004. (Catatan 17)
- b. Tanggal 20 April 2004 WB, menandatangani perjanjian Subscription Agreement dengan Nomura Singapore, Limited (Nomura), dimana WB akan menerbitkan Surat Sanggup Bayar (Note) senilai US\$ 17.000.000 dengan jaminan Tanah dan Bangunan Hotel Grand Hyatt Bali serta fidusia atas tagihan, rekening bank, aset bergerak dan tagihan asuransi atas kegiatan Hotel Grand Hyatt Bali. Sehubungan dengan penerbitan Note ini, WB dan Nomura telah menunjuk Standard Chartered Bank selaku Note Registrar, Paying Agent, Escrow Agent dan Security Agent dengan tanggal efektif penerbitan Note yang disepakati adalah paling lambat pada tanggal 14 Mei 2004.
