

PT Ciputra Property Tbk
dan entitas anaknya/and its subsidiaries

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2016
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen/

Consolidated financial statements
as of December 31, 2016 and for the year then ended
with independent auditors' report

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2016
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT
RELATING TO THE RESPONSIBILITIES OVER
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2016
AND FOR THE PERIOD ENDED**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini/*We, the undersigned:*

- | | |
|--|--|
| 1. Nama/ <i>Name</i> | : Candra Ciputra |
| Alamat Kantor/ <i>Office address</i> | : Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 38
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ <i>Domicile address as stated in ID Card</i> | : Jl. Bukit Golf Utama PA 1-2, RT/RW 012/015
Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i> | : (021) 29885858 |
| Jabatan/ <i>Position</i> | : Direktur Utama/ <i>President Director</i> |
| 2. Nama/ <i>Name</i> | : Ir. Artadinata Djangkar |
| Alamat Kantor/ <i>Office address</i> | : Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 38
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ <i>Domicile address as stated in ID Card</i> | : Jl. Kayu Putih IV C/42, Pulo Gadung,
Jakarta Timur |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i> | : (021) 29885858 |
| Jabatan/ <i>Position</i> | : Direktur/ <i>Director</i> |

Menyatakan bahwa/*state as follows:*

- | | |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Property Tbk dan entitas anaknya. | 1. <i>We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Ciputra Property Tbk and its subsidiaries.</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. | 2. <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information in the consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. <i>The consolidated financial statements neither contain misleading material information or facts, nor omit material information and facts.</i> |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan. | 4. <i>We are responsible for the internal control system of the Company.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This declaration has been made in a truthful manner.

Jakarta, 29 Maret 2017/*Jakarta, March 29, 2017*
Atas Nama dan Mewakili Direksi PT Ciputra Development Tbk
(selaku perusahaan hasil penggabungan dari PT Ciputra Property Tbk)/
On behalf of the Board of Directors of PT Ciputra Development Tbk
(*as surviving entity of PT Ciputra Property Tbk*)

 Candra Ciputra Direktur Utama/ <i>President Director</i>	 Ir. Artadinata Djangkar Direktur/ <i>Director</i>
---	---

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2016 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2016 AND
FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ Page	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4-5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian.....	7	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8-106	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. RPC-3467/PSS/2017

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Ciputra Property Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Property Tbk dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2016, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

Independent Auditors' Report

Report No. RPC-3467/PSS/2017

**The Shareholders, the Boards of Commissioners
and Directors
PT Ciputra Property Tbk**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Ciputra Property Tbk and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2016, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. RPC-3467/PSS/2017 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Ciputra Property Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2016, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Independent Auditors' Report (continued)

Report No. RPC-3467/PSS/2017 (continued)

Auditors' responsibility (continued)

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

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Ciputra Property Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2016, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditors' Report (continued)

Laporan No. RPC-3467/PSS/2017 (lanjutan)

Report No. RPC-3467/PSS/2017 (continued)

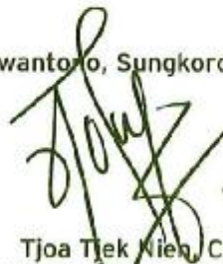
Penekanan suatu hal

Emphasize of matter

Sebagaimana dijelaskan pada Catatan 38a atas laporan keuangan konsolidasian, efektif tanggal 18 Januari 2017, PT Ciputra Property Tbk melakukan penggabungan usaha dengan PT Ciputra Surya Tbk, pihak berelasi, dan PT Ciputra Development Tbk, pemegang saham utama, dengan PT Ciputra Development Tbk sebagai perusahaan hasil penggabungan usaha. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal ini.

As discussed in Note 38a to the consolidated financial statements, effective January 18, 2017, PT Ciputra Property Tbk merged with PT Ciputra Surya Tbk, a related party, and PT Ciputra Development Tbk, a majority shareholder, with PT Ciputra Development Tbk as the surviving company. Our Opinion is not modified with respect of this matter.

Purwanto, Sungkoro & Surja



Tjoa Tjek Nien, CPA

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1175 / Public Accountant Registration No. AP.1175

29 Maret 2017 / March 29, 2017

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	31 Desember 2016/ December 31, 2016	Catatan/ Notes	31 Desember 2015/ December 31, 2015	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	516.871	2f,2v,4	686.667	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp121 dan Rp176 pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015	495.864	2v,5	471.335	Trade receivables - net of allowance for impairment losses of Rp121 and Rp176 as of December 31, 2016 and 2015
Piutang lain-lain	65.518	2v,6	56.019	Other receivables
Persediaan	1.090.507	2h,7	713.838	Inventories
Pajak dibayar di muka	149.617	2t,18a	175.934	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka	12.914	2i	7.157	Prepaid expenses
TOTAL ASET LANCAR	2.331.291		2.110.950	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp506.316 dan Rp433.673 pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015	4.121.529	2j,11	3.839.734	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp506,316 and Rp433,673 as of December 31, 2016 and 2015
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp352.285 dan Rp296.698 pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015	1.909.632	2k,13	1.880.604	Fixed assets - net of accumulated depreciation of Rp352,285 and Rp296,698 as of December 31, 2016 and 2015
Tanah untuk pengembangan	1.666.718	2h,12	1.729.159	Land for development
Investasi pada Entitas Asosiasi	138.634	2n,9	148.860	Investments in Associates
Aset derivatif	-	2v,10	18.061	Derivative assets
Peralatan operasi hotel	3.643		4.183	Hotel operating equipment
Uang muka	4.773	8	2.031	Advances
Aset pajak tangguhan - neto	17.980	2t,18f	-	Deferred tax assets - net
Aset tidak lancar lain-lain	84.288	2v,14	90.500	Other non-current assets
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	7.947.197		7.713.132	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	10.278.488		9.824.082	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	31 Desember 2016/ December 31, 2016	Catatan/ Notes	31 Desember 2015/ December 31, 2015	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	198.521	2v,15	205.884	Trade payables
Utang lain-lain	26.105	2v,16	101.489	Other payables
Beban akrual	120.698	2v,17	144.033	Accrued expenses
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	4.018	2r	4.081	Short-term employee benefits liability
Utang pajak	19.496	2t,18b	30.429	Taxes payable
Pendapatan diterima di muka	123.232	2q,19	86.801	Unearned income
Uang muka pelanggan	518.373	2q,20	723.576	Advances from customers
Liabilitas derivatif	35.523	10	-	Derivative liability
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	433.988	2v,21	378.381	Current maturities of long-term bank loans
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	1.479.954		1.674.674	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.643.969	2v,21	2.178.451	Long-term bank loans - net of current maturities
Wesel bayar jangka menengah	594.707	2v,22	616.929	Medium-term notes
Uang jaminan penyewa	59.094	2q,2v	55.097	Customers' deposits
Liabilitas imbalan kerja karyawan	30.377	2r,23	31.976	Employee benefits liabilities
Liabilitas pajak tangguhan - neto	31.649	2t,18f	30.785	Deferred tax liabilities - net
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	3.359.796		2.913.238	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS	4.839.750		4.587.912	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Parent Company
Modal saham - nilai nominal Rp250 per saham				Capital stock - Rp250 par value per share
Modal dasar - 12.000.000.000 saham				Authorized - 12,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 6.315.623.997 saham dan 6.256.250.888 saham pada tanggal 31 Desember 2016 dan 31 Desember 2015	1.578.906	25	1.564.063	Issued and fully paid - 6,315,623,997 shares and 6,256,250,888 shares as of December 31, 2016 and December 31, 2015
Tambahan modal disetor	1.264.809	1b,26	1.178.907	Additional paid-in capital
Selisih perubahan ekuitas entitas anak	267.270	27	267.270	Difference arising from changes in the equity of subsidiaries
Saham treasuri - 199.840.100 saham pada tanggal 31 Desember 2015	-	1b,2p	(95.793)	Treasury stock - 199,840,100 shares as of December 31, 2015
Penghasilan (rugi) komprehensif lain				Other comprehensive income (loss)
Kerugian aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan - neto	(6.981)	2r	(3.583)	Actuarial losses on employee benefits liability - net
Keuntungan kumulatif atas instrumen derivatif untuk lindung nilai arus kas - neto	2.975	2v,10	13.149	Cumulative gain on derivative instrument for cash flow hedges - net

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	31 Desember 2016/ December 31, 2016	Catatan/ Notes	31 Desember 2015/ December 31, 2015	
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	425	25	325	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	1.679.498		1.682.114	Unappropriated
Sub-total	4.786.902		4.606.452	Sub-total
Kepentingan Non-pengendali	651.836	24	629.718	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	5.438.738		5.236.170	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	10.278.488		9.824.082	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Year Ended
December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/
Year ended December 31,

	2016	Catatan/ Notes	2015	
PENDAPATAN	1.714.927	2q,28	2.459.676	REVENUES
BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN	(870.017)	2q,29	(1.328.923)	DIRECT COSTS AND COST OF SALES
LABA BRUTO	844.910		1.130.753	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	(295.089)	2q,30,33e	(285.173)	General and administrative expenses
Beban penjualan	(63.026)	2q,30,33e	(91.491)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain	21.954	31	20.401	Other income
Beban lain-lain	(61.007)	32	(17.474)	Other expenses
LABA USAHA	447.742		757.016	PROFIT FROM OPERATIONS
Laba (rugi) selisih kurs - neto	(2.842)		2.075	Gain (loss) on foreign exchange - net
Jasa manajemen	2.421		2.114	Management fee
Bagian laba neto Entitas Asosiasi	2.907	2n,9	187	Equity in net earnings of Associates
Penghasilan keuangan	30.008		51.316	Finance income
Pajak terkait penghasilan keuangan	(6.002)		(10.263)	Tax relating to finance income
Beban keuangan	(297.987)		(305.671)	Finance expense
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN DAN PAJAK FINAL	176.247		496.774	INCOME BEFORE INCOME TAX AND FINAL TAX
Pajak final	(82.751)	18c	(131.972)	Final tax
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	93.496		364.802	INCOME BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN - neto	(5.939)	2t,18d	(15.080)	INCOME TAX - net
LABA TAHUN BERJALAN	87.557		349.722	PROFIT FOR THE YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (continued)
For the Year Ended
December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/
Year ended December 31,**

	2016	Catatan/ Notes	2015	
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos yang tidak direklasifikasi ke laba rugi:				<i>Item that will not be reclassified to profit or loss:</i>
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas liabilitas imbalan kerja	(3.884)	2r	2.160	<i>Actuarial gain (loss) on employee benefits liability</i>
Pajak terkait dengan pos yang tidak direklasifikasi	486		(540)	<i>Tax relating to item that will not be reclassified</i>
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				<i>Item that will be reclassified to profit or loss:</i>
Keuntungan atas instrumen derivatif untuk lindung nilai arus kas	(13.566)	2v,10	17.532	<i>Gain on derivative instrument for cash flow hedges</i>
Pajak terkait dengan pos yang akan direklasifikasi	3.391		(4.383)	<i>Tax relating to item that will be reclassified</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - neto	(13.573)		14.769	<i>Other comprehensive income (loss) - net</i>
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	73.984		364.491	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Income for the year attributable to:</i>
Pemilik Entitas Induk	63.449		327.476	<i>Owners of the Parent Company</i>
Kepentingan nonpengendali	24.108		22.246	<i>Non-controlling interests</i>
Total	87.557		349.722	Total
Total penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total comprehensive income attributable to:</i>
Pemilik Entitas Induk	48.698		342.631	<i>Owners of the Parent Company</i>
Kepentingan nonpengendali	25.286		21.860	<i>Non-controlling interests</i>
Total	73.984		364.491	Total
Laba per Saham Dasar yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	10	2u	54	<i>Basic Earnings per Share Attributable to Owners of the Parent Company</i>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

PT CIPUTRA PROPERTY TBK DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA PROPERTY TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CHANGES IN EQUITY
For the Year Ended December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owners of the Parent Company</i>													
Catatan/ <i>Notes</i>	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Capital Stock</i>	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Saham Treasuri/ <i>Treasury Stock</i>	Selisih Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ <i>Difference Arising from Changes in the Equity of Subsidiaries</i>	Keuntungan aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan - neto/ <i>Actuarial gain on employee benefits liability - net</i>	Keuntungan kumulatif atas instrumen derivatif untuk lindung nilai arus kas - neto/ <i>Cummulative gain on derivative instruments for cash flow hedges - net</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Sub-total/ <i>Sub-total</i>	Kepentingan Non-pengendali/ <i>Non-controlling Interest</i>	Total Ekuitas/ <i>Total Equity</i>		
							Telah ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditentukan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>					
Saldo 31 Desember 2014		1.537.500	1.166.582	(91.974)	267.270	(5.589)	-	225	1.439.800	4.313.814	566.932	4.880.746	Balance as of December 31, 2014
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	25	-	-	-	-	-	-	100	(100)	-	-	-	Appropriated retained earnings
Saham treasuri	1b,2p	-	-	(3.819)	-	-	-	-	-	(3.819)	-	(3.819)	Treasury stock
Pembayaran dividen	25	-	-	-	-	-	-	-	(46.174)	(46.174)	-	(46.174)	Payments of dividends
Total laba tahun 2015		-	-	-	-	-	-	-	327.476	327.476	22.246	349.722	Total income for 2015
Dividen saham	25	26.563	12.325	-	-	-	-	-	(38.888)	-	-	-	Stock dividend
Setoran modal dari kepentingan Non-pengendali pada Entitas Anak	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.926	40.926	Capital contribution from non-controlling interest in Subsidiaries
Keuntungan aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan - neto	2r	-	-	-	-	2.006	-	-	-	2.006	(386)	1.620	Actuarial gain on employee benefits liability - net
Keuntungan atas instrumen derivatif untuk lindung nilai arus kas - neto	2v,10	-	-	-	-	-	13.149	-	-	13.149	-	13.149	Gain on derivative instrument for cash flow hedges - net
Saldo 31 Desember 2015		1.564.063	1.178.907	(95.793)	267.270	(3.583)	13.149	325	1.682.114	4.606.452	629.718	5.236.170	Balance as of December 31, 2015
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	25	-	-	-	-	-	-	100	(100)	-	-	-	Appropriated retained earnings
Penerimaan atas penjualan saham treasuri	1b,2p	-	57.085	95.793	-	-	-	-	-	152.878	-	152.878	Proceeds received from sale of treasury stock
Pembayaran dividen		-	-	-	-	-	-	-	(33.310)	(33.310)	-	(33.310)	Payments of dividends
Dividen saham	25	14.843	17.812	-	-	-	-	-	(32.655)	-	-	-	Stock dividends
Pengampunan pajak		-	11.005	-	-	-	-	-	-	11.005	-	11.005	Tax amnesty
Total laba tahun 2016		-	-	-	-	-	-	-	63.449	63.449	24.108	87.557	Total income for 2016
Setoran modal dari kepentingan Non-pengendali pada Entitas Anak	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.224	4.224	Capital contribution from non-controlling interest in Subsidiaries
Dividen untuk Non-pengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.390)	(7.390)	Dividends for non controlling entity
Keuntungan aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan - neto	2r	-	-	-	-	(3.398)	-	-	-	(3.398)	1.178	(2.220)	Actuarial gain on employee benefits liability - net
Keuntungan atas instrumen derivatif untuk lindung nilai arus kas - neto	2v,10	-	-	-	-	-	(10.174)	-	-	(10.174)	-	(10.174)	Gain on derivative instrument for cash flow hedges - net
Saldo 31 Desember 2016		1.578.906	1.264.809	-	267.270	(6.981)	2.975	425	1.679.498	4.786.902	651.836	5.438.738	Balance as of December 31, 2016

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2016
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Year Ended December 31, 2016
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year ended December 31,			
	2016	Catatan/ Notes	2015	
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(169.209)		112.674	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	686.667		568.048	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
PENGARUH PERUBAHAN SELISIH KURS TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	(587)		5.945	EFFECTS OF FOREIGN EXCHANGE RATE CHANGES ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	516.871	4	686.667	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

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

Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng. S.H., S.E., M.H., No. 103 tanggal 27 Juli 2015 mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 32/POJK.04/2014 dan POJK No. 33/POJK.04/2014, telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0957597 tanggal 19 Agustus 2015.

Kegiatan utama Perusahaan meliputi mendirikan dan menjalankan usaha-usaha pembangunan, pengelolaan, dan penyewaan di bidang perhotelan, rumah susun (apartemen), perkantoran, pertokoan, pusat niaga, dan pusat rekreasi beserta fasilitasnya.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2007.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Jakarta.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Ciputra Property (the "Company") was established under the name "PT Citraland Property" based on the Notarial Deed No. 119 of R. Arie Soetardjo, S.H., dated December 22, 1994, which was amended by Notarial Deed No. 27 dated February 3, 1995 of the same notary, and approved by the Ministry of Justice Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-2447.HT.01.01.TH.95 dated February 16, 1995 and published in State Gazette No. 8, Supplement No. 471, dated January 28, 2000.

The Company's Articles of Association has been amended several times. The latest amendment of which was covered by the Notarial Deed No. 103 dated July 27, 2015 of Buntario Tigris Darmawa Ng. S.H., S.E., M.H., concerning the changes of Company's Article of Association to align with Financial Service Authority Regulation (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan - POJK) No. 32/POJK.04/2014 and POJK No. 33/POJK.04/2014, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0957597 dated August 19, 2015.

The Company is engaged mainly in establishing and running real estate business, managing and leasing hotel and apartments, offices, shops, shopping centers and recreation centers and related facilities.

The Company started commercial operations in 2007.

The Company's head office is located at Prof. Dr. Satrio Street Kav. 3-5, Jakarta.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum

Berdasarkan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 22 tanggal 24 Juli 2007, Perusahaan mengubah status Perusahaan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, peningkatan modal dasar dan pencatatan saham Perusahaan yang diterbitkan pada Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta). Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam surat keputusan No. W7-0881 HT.01.04-TH.2007.

Berdasarkan Surat Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) No. S-5423/BLJ.2007 tanggal 30 Oktober 2007 Perusahaan melaksanakan penawaran umum 3.010.000.000 saham kepada masyarakat pada harga penawaran sebesar Rp700 per saham.

Selisih lebih antara harga penawaran saham dengan nilai nominal per saham setelah memperhitungkan biaya penerbitan saham dicatat sebagai "Tambahan Modal Disetor" yang disajikan pada bagian Ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 21 Oktober 2011, Perusahaan menyampaikan ke BAPEPAM-LK dan Bursa Efek Indonesia (BEI) informasi mengenai rencana perolehan kembali saham Perusahaan yang diterbitkan dan tercatat di BEI. Saham treasury tersebut dilakukan selama tanggal 12 Desember 2011 sampai tanggal 19 Desember 2011. Pada tanggal 31 Desember 2015, jumlah saham yang diperoleh kembali adalah sejumlah 189.836.500 saham dengan harga Rp91.973.532.700.

Pada tanggal 31 Agustus 2015, Perusahaan menyampaikan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan BEI informasi mengenai rencana perolehan kembali saham Perusahaan yang diterbitkan dan tercatat di BEI. Saham treasury tersebut dilakukan selama tanggal 4 September 2015 sampai tanggal 23 September 2015. Pada tanggal 31 Desember 2015, jumlah saham yang diperoleh kembali adalah sejumlah 10.003.600 saham dengan harga Rp3.819.060.195.

1. GENERAL (continued)

b. Public Offerings

Based on Notarial Deed No. 22 dated July 24, 2007 of Fathiah Helmi, S.H., the Company changed its legal status from a Limited Liability Company to a Public Company, increased its authorized capital stock and registered its issued shares of stock for trading on the Indonesia Stock Exchange (formerly Jakarta Stock Exchange). This was approved by the Ministry of Justice and Human Rights in its decision letter No. W7-0881 HT.01.04-TH.2007.

Based on letter No. S-5423/BLJ.2007 dated October 30, 2007 of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (BAPEPAM-LK), the Company offered 3,010,000,000 shares to the public at an offering price of Rp700 per share.

The excess of the share offer price over the par value per share net of stock issuance costs was recognized as "Additional Paid-in Capital", which is presented under the Equity section of the consolidated statement of financial position.

On October 21, 2011, the Company informed BAPEPAM-LK and Indonesia Stock Exchange (BEI) regarding the Company's plan to repurchase the Company's shares (a treasury stock), which are issued and registered in BEI. The repurchase period is from December 12, 2011 until December 19, 2011. As of December 31, 2015, total treasury stock consist of 189,836,500 shares with repurchase price amounting to Rp91,973,532,700.

On August 31, 2015, the Company informed Financial Service Authority (Otoritas Jasa Keuangan - OJK) and BEI regarding the Company's plan to repurchase the Company's shares (a treasury stock), which are issued and registered in BEI. The repurchase period is from September 4, 2015 until September 23, 2015. As of December 31, 2015, total treasury stock consist of 10,003,600 shares with repurchase price amounting to Rp3,819,060,195.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

<u>Dewan Komisaris/Board of Commissioners:</u>		
Komisaris Utama	Cakra Ciputra	President Commissioner
Komisaris	Dian Sumeler	Commissioner
Komisaris Independen	Thomas Bambang	Independent Commissioner
<u>Dewan Direksi/Board of Directors:</u>		
Direktur Utama	Candra Ciputra	President Director
Direktur	Harun Hajadi	Director
Direktur	Gina Tjje	Director
Direktur	Artadinata Djangkar	Director
Direktur	Bing Sugiarto Chandra	Director
Direktur Independen	Sugwantono Tanto	Independent Director

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

Ketua	Thomas Bambang	Chairman
Anggota	Lanny Bambang	Member
Anggota	Sian Christine Wiradinata	Member

Pembentukan Komite Audit Perusahaan telah sesuai dengan Peraturan BAPEPAM-LK No. IX.I.5.

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2016 and 2015 is as follows:

The establishment of the Company's Audit Committee is in compliance with BAPEPAM-LK Regulation No. IX.I.5.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, jumlah beban kompensasi bruto jangka pendek bagi manajemen kunci Perusahaan dan Entitas Anaknya (secara bersama-sama disebut "Kelompok Usaha") adalah sebagai berikut:

For the years ended December 31, 2016 and 2015, the amount of short-term gross compensation for the key management of the Company and its Subsidiaries (collectively referred as "Group") is as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Dewan Komisaris	4.229	3.962	Board of Commissioners
Dewan Direksi	19.587	20.601	Board of Directors

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, Kelompok Usaha masing-masing memiliki jumlah karyawan tetap sebanyak 882 dan 799 orang (tidak diaudit).

As of December 31, 2016 and 2015, the Group has a total of 882 and 799 permanent employees, respectively (unaudited).

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan, Entitas Induk, Entitas Induk Terakhir dan Entitas Anak

PT Ciputra Development Tbk ("CD") dan PT Sang Pelopor, masing-masing adalah entitas induk dan entitas induk terakhir Kelompok Usaha.

Persentase kepemilikan Perusahaan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dan total aset entitas anak dan entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

d. Structure of the Company, Parent, Ultimate Parent and Subsidiaries

PT Ciputra Development Tbk ("CD") and PT Sang Pelopor, are the parent entity and ultimate parent entity of the Group, respectively.

The percentages of ownership, either directly or indirectly, of the Company in, and total assets of the subsidiaries and associated company as of December 31, 2016 and 2015, are as follows:

Perusahaan/Company	Tahun operasi komersial/ Year of commercial operations	% Kepemilikan efektif/ % of effective ownership		Total aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
		2016	2015	2016	2015
Kepemilikan langsung/Direct ownership					
PT Citra Karya Kreasi Mandiri ("CKKM")	-	99,99	99,99	100	100
PT Sarananeke Indahpancar ("SNIP")	2011	99,84	99,84	1.352.677	1.327.941
PT Ciputra Nirvanadwipa ("CNDP")	-	99,75	99,75	510.707	510.411
PT Subursejahtera Agungabadi ("SSAA")	-	99,71	99,71	176.083	175.245
PT Ciputra Adibuana ("CAB")	-	92,35	92,35	396.756	372.100
PT Ciputra Adigraha ("CAG") ¹⁾	2008	98,33	98,33	5.071.631	4.878.513
PT Ciputra Balai Property ("CBP") ²⁾	-	99,18	99,18	717.781	665.978
PT Ciputra Semarang ("CSM")	1993	99,10	99,10	639.790	633.676
PT Ciputra Adiselaras ("CAS")	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Sentra ("CSN") ³⁾	1993	81,38	81,38	1.618.865	1.466.316
PT Kharismasaka Pratama ("KP")	-	82,23	82,23	80.222	80.222
PT Citra Dimensi Serasi ("CDS")	-	70,00	70,00	80.284	80.284
PT Dimensi Serasi ("DS")	-	70,00	70,00	18.748	18.748
PT Buanasarana Sejati Indah ("BSSI")	-	66,67	66,67	81.084	87.022
Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership					
PT Pancaran Karya Citra ⁵⁾	-	98,33	98,33	-	-
PT Ciputra Asanagrati ³⁾	2014	81,63	81,63	46.532	48.519
PT Ciputra Astinamuria ³⁾	2014	81,63	81,63	46.531	54.484
PT Ciputra Royalemeriti ³⁾	2014	81,63	81,63	50.439	54.904
PT Ciputra Ayutapradana ³⁾	2014	81,63	81,63	51.559	53.175
PT Ciputra Puriashaya ³⁾	-	81,63	81,63	12.959	12.959
PT Ciputra Niyantalestari ³⁾	-	81,63	81,63	13.214	13.214
PT Ciputra Witanagin ³⁾	-	81,63	81,63	11.466	11.466
PT Ciputra Asihbatara ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Bimasatya ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Acalapati ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Diengbuana ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Padangsiring ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Padmasari ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Sadhabahana ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Sempadaloka ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Wangsaraya ³⁾	-	81,63	81,63	-	-
PT Ciputra Hospitality ("CHT") ²⁾	-	81,44	81,44	246.190	254.646
PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya ("DTA") ⁶⁾	-	59,99	59,99	443.683	417.790
PT Dwipa Tunasbumi Bayanaka ("DTB") ⁶⁾	-	59,99	59,99	267.189	266.985
PT Dwipa Tunasbumi Candara ("DTC") ⁶⁾	-	59,99	59,99	220.561	210.155
PT Dwipa Tunasbumi Dhanya ("DTD") ⁶⁾	-	59,99	59,99	-	-
PT Ciputra Puri Trisula ("CPT") ⁵⁾	-	65,55	54,55	790.778	635.291
PT Citramitra Lokaraya ⁴⁾	-	41,63	41,63	-	-

- 1) Termasuk kepemilikan tidak langsung melalui KP sebesar 2,78% dan CDS sebesar 2,78%/ Including indirect ownership through KP for 2.78% and CDS for 2.78%.
- 2) Kepemilikan tidak langsung melalui CSN dan 0,33% dimiliki langsung oleh Perusahaan/ Indirect ownership through CSN and 0.33% directly-owned by the Company.
- 3) Kepemilikan tidak langsung melalui CHT dan 1% dimiliki oleh Perusahaan/ Indirect ownership through CHT and 1% owned by the Company.
- 4) Kepemilikan tidak langsung melalui PT Ciputra Niyantalestari/Indirect ownership through PT Ciputra Niyantalestari.
- 5) Kepemilikan tidak langsung melalui CAG dan 0,00002% dimiliki langsung oleh Perusahaan/ Indirect ownership through CAG and 0.00002% directly-owned by the Company.
- 6) Kepemilikan tidak langsung melalui CNDP/Indirect ownership through CNDP.
- 7) Termasuk kepemilikan tidak langsung melalui SSAA sebesar 0,00002% dan CSM sebesar 91,26%/ Including indirect ownership through SSAA for 0.00002% and CSM for 91.26%.
- 8) Termasuk kepemilikan tidak langsung melalui BSSI sebesar 13,04%/ Including indirect ownership through BSSI for 13.04%.
- 9) Kepemilikan tidak langsung melalui CBP/Including indirect ownership through CBP.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan, Entitas Induk, Entitas Induk Terakhir dan Entitas Anak (lanjutan)

Kegiatan utama semua Entitas Anak yang masih belum beroperasi/masih dalam tahap pengembangan akan meliputi pengembangan dan pengelolaan pusat niaga, hotel dan bangunan komersial lainnya.

Seluruh Entitas Anak dari Perusahaan berdomisili di Indonesia.

Pada bulan Desember 2015, Perusahaan, KP dan CDS menyetorkan tambahan modal ke CAG masing-masing sebesar Rp310.000, Rp9.118 dan Rp9.118.

Pada bulan Desember 2015, Perusahaan dan Dr. Ir. Ciputra, menyetorkan tambahan modal kepada SSAA masing-masing sebesar Rp5.683 dan Rp17.

Pada bulan Desember 2015, Perusahaan dan Dr. Ir. Ciputra, menyetorkan tambahan modal kepada KP masing-masing sebesar Rp4.112 dan Rp1.762.

Pada bulan Desember 2015, Perusahaan dan Dr. Ir. Ciputra, menyetorkan tambahan modal kepada CDS masing-masing sebesar Rp4.182 dan Rp1.792.

Pada bulan Desember 2015, Perusahaan dan Dr. Ir. Ciputra, menyetorkan tambahan modal kepada CNDP masing-masing sebesar Rp132.000 dan Rp13.201.

Pada bulan Desember 2015, CNDP dan PT Central Tunasbumi Lestari menyetorkan tambahan modal kepada DTC masing-masing sebesar Rp56.014 dan Rp37.342.

Pada bulan Desember 2015, CHT dan Perusahaan menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor PT Ciputra Niyantalestari menjadi sebesar Rp12.500 atau setara dengan 12.500.000 lembar saham.

1. GENERAL (continued)

d. Structure of the Company, Parent, Ultimate Parent and Subsidiaries (continued)

Subsidiaries that are still inactive/in the development stage will engage mainly in the development and management of shopping centers, hotels and other commercial buildings.

All of the Company's Subsidiaries are domiciled in Indonesia.

In December 2015, the Company, KP and CDS injected additional capital contribution to CAG amounted Rp310,000, Rp9,118 and Rp9,118, respectively.

In December 2015, the Company and Dr. Ir. Ciputra injected additional capital contribution to SSAA amounted to Rp5,683 and Rp17, respectively.

In December 2015, the Company and Dr. Ir. Ciputra injected additional capital contribution to KP amounted to Rp4,112 and Rp1,762, respectively.

In December 2015, the Company and Dr. Ir. Ciputra injected additional capital contribution to CDS amounted to Rp4,182 and Rp1,792, respectively.

In December 2015, the Company and Dr. Ir. Ciputra injected additional capital contribution to CNDP amounted to Rp132,000 and Rp13,201, respectively.

In December 2015, CNDP and PT Central Tunasbumi Lestari injected additional capital contribution to DTC amounted to Rp56,014 and Rp37,342, respectively.

In December 2015, CHT and the Company approved the reduction of issued and fully paid-up capital of PT Ciputra Niyantalestari to become Rp12,500 or equivalent to 12,500,000 shares.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Interim Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab dalam penyusunan laporan keuangan interim konsolidasian yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 29 Maret 2017.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, serta Peraturan No. VIII.G.7, Lampiran KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 mengenai "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan konsep akrual dan menggunakan konsep biaya historis kecuali diungkapkan lain dalam catatan terkait di sini.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Tahun buku Perusahaan dan entitas anaknya (secara bersamaan disebut sebagai "Kelompok Usaha") adalah 1 Januari - 31 Desember.

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha kecuali untuk entitas anak tertentu.

1. GENERAL (continued)

e. Completion of the Interim Consolidated Financial Statements

The management of the Company is responsible for the preparation of the interim consolidated financial statements which were completed and authorized for issuance by the Company's Board of Directors on March 29, 2017.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Preparation of The Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, and Rule No. VIII.G.7, Attachment KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012 regarding "Financial Statement Presentation and Disclosures of Listed or Public Company" issued by the BAPEPAM-LK.

The consolidated financial statements have been prepared on accrual basis and using the historical cost basis except as otherwise disclosed in the related notes herein.

The consolidated statement of cash flows present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

The financial reporting period of the Company and its subsidiaries (collectively hereinafter referred to as "the Group") is January 1 - December 31.

The accounts included in the Group's consolidated financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional currency of the Group except for certain subsidiary.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**b. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif**

Standar akuntansi dan interpretasi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK), tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan diungkapkan dibawah ini. Kelompok Usaha bermaksud untuk menerapkan standar tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

Berlaku efektif 1 Januari 2017:

- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan, berlaku efektif 1 Januari 2017. Amandemen ini mengklarifikasi, bukan mengubah secara signifikan, persyaratan PSAK 1, antara lain mengklarifikasi mengenai materialitas, fleksibilitas urutan sistematis penyajian catatan atas laporan keuangan dan pengidentifikasian kebijakan akuntansi signifikan.
- PSAK 3 (Penyesuaian 2016): Laporan Keuangan Interim, berlaku efektif 1 Januari 2017 dengan penerapan ini diperkenankan. Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa pengungkapan interim yang dipersyaratkan harus dicantumkan dalam laporan keuangan interim atau melalui referensi silang dari laporan keuangan interim seperti komentar manajemen atau laporan risiko yang tersedia untuk pengguna laporan keuangan interim dan pada saat yang sama.
- PSAK 24 (Penyesuaian 2016): Imbalan Kerja, berlaku efektif 1 Januari 2017 dengan penerapan ini diperkenankan. Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa pasar obligasi korporasi berkualitas tinggi dinilai berdasarkan denominasi mata uang obligasi tersebut dan bukan berdasarkan Negara di mana obligasi tersebut berada.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**b. Accounting standards issued but not yet
effective**

The standards and interpretations that are issued by the Indonesian Financial Accounting Standards Board (DSAK), but not yet effective for current consolidated financial statements are disclosed below. The Group intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

Effective on January 1, 2017:

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements on Disclosures Initiative, effective January 1, 2017. These amendments clarify, rather than significantly change, existing PSAK 1 requirements, among others, to clarify the materiality, flexibility as to the order in which they present the notes to financial statements and identification of significant accounting policies.
- PSAK 3 (2016 Improvement): Interim Financial Reporting, effective January 1, 2017 with earlier application permitted. This improvement clarifies that the interim disclosures required should be included in the interim financial statements or through cross-references of the interim financial statements, such as management commentary or risk management report, that is available to users of the interim financial statements at the same time.
- PSAK 24 (2016 Improvement): Employee Benefits, effective January 1, 2017 with earlier application permitted. This improvement clarifies that the market of high quality corporate bonds is valued by denominated bonds and not based on the country in which the bonds are.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**b. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

- PSAK 58 (Penyesuaian 2016): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki Untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan, berlaku efektif 1 Januari 2017 dengan penerapan dini diperkenankan. Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa perubahan dari satu metode pelepasan ke metode pelepasan lainnya dianggap sebagai rencana awal yang berkelanjutan dan bukan sebagai rencana pelepasan baru. Penyesuaian ini juga mengklarifikasi bahwa perubahan metode pelepasan ini tidak mengubah tanggal klasifikasi sebagai aset atau kelompok lepasan.
- PSAK 60 (Penyesuaian 2016): Instrumen Keuangan: Pengungkapan, berlaku efektif 1 Januari 2017 dengan penerapan dini diperkenankan. Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa entitas harus menilai sifat dari imbalan kontrak jasa untuk menentukan apakah entitas memiliki keterlibatan berkelanjutan dalam aset keuangan dan apakah persyaratan pengungkapan terkait keterlibatan berkelanjutan terpenuhi.
- ISAK 31 (2015): Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi, berlaku efektif 1 Januari 2017. Interpretasi ini membahas definisi yang digunakan untuk bangunan dalam properti investasi.

Berlaku efektif 1 Januari 2018:

- Amandemen PSAK 2: Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan, berlaku efektif 1 Januari 2018 dengan penerapan dini diperkenankan. Amandemen ini mensyaratkan entitas untuk menyediakan pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan non-kas aktivitas.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**b. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

- PSAK 58 (2016 Improvements): Non-Current Assets, Held for Sale and Discontinued Operation, effective January 1, 2017 with earlier application permitted. These improvements clarify that a change from one disposal method to the other disposal methods are considered as the beginning of a sustainable plan and not as a new disposal plan. The improvements also clarify that the change in the disposal method does not change the date of classification as an asset or disposal group.
- PSAK 60 (2016 Improvement): Financial Instruments, effective January 1, 2017 with earlier application is permitted. This improvement clarifies that an entity must assess the nature of the service contract benefits to determine whether the entity has a continuing involvement in financial assets and whether the disclosure requirements related to the continuing involvement are met.
- ISAK 31 (2015): Interpretation on scope of PSAK 13 Investment Property, effective January 1, 2017. This interpretation addresses the definition used for building under the investment property.

Effective on January 1, 2018:

- Amendments to PSAK 2: Statement of Cash Flows on the Disclosures Initiative, effective January 1, 2018 with earlier application is permitted. These amendments require entities to provide disclosures that enable the financial statements users to evaluate the changes in liabilities arising from financing activities, including changes from cash flow and non-cash activities.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**b. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Berlaku efektif 1 Januari 2018: (lanjutan)

- Amandemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk rugi yang belum di realisasi, berlaku efektif 1 Januari 2018 dengan penerapan dini diperkenankan. Amandemen ini mengklarifikasi bahwa untuk menentukan apakah laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dapat dimanfaatkan, estimasi atas kemungkinan besar laba kena pajak masa depan dapat mencakup pemulihan beberapa aset entitas melebihi jumlah tercatatnya.

Kelompok Usaha sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anaknya, seperti yang disebutkan pada Catatan 1d, yang dikendalikan oleh Perusahaan.

Pengendalian didapat ketika Kelompok Usaha terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Secara spesifik, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberi kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*)
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**b. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective on January 1, 2018: (continued)

- Amendments to PSAK 46: Income Taxes on the Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealized Losses, effective January 1, 2018 with earlier application is permitted. These amendments clarify that to determine whether the taxable income will be available so that the deductible temporary differences can be utilized, estimates of the most likely future taxable income can include recovery of certain assets of the entity exceeds its carrying amount.

The Group is presently evaluating and has not yet determined the effects of these accounting standards on its consolidated financial statements.

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and its subsidiaries, mentioned in Note 1d, in which are controlled by the Company.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee)
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee, and
- The ability to use its power over the investee to affect its returns.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Ketika Kelompok Usaha memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Kelompok Usaha dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain
- Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain
- Hak suara dan hak suara potensial Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas anak perusahaan dimulai ketika Kelompok Usaha memiliki pengendalian atas anak perusahaan dan berhenti ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas anak perusahaan. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban atas anak perusahaan yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan Penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha menghentikan pengendalian atas anak perusahaan.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas Penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Kelompok Usaha dan pada kepentingan nonpengendali, walaupun hasil di kepentingan nonpengendali (KNP) mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan anak perusahaan agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Kelompok Usaha akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Principles of Consolidation (continued)

When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- *The contractual arrangement with the other vote holders of the investee*
- *Rights arising from other contractual arrangements*
- *The Group's voting rights and potential voting rights.*

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (OCI) are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Perubahan kepemilikan di anak perusahaan, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas anak perusahaan, maka:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas Entitas Anak
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi
- mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam Penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Kelompok Usaha akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

d. Restrukturisasi entitas sepengendali

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali, dicatat sesuai dengan PSAK No. 38 (2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Dalam PSAK No. 38 (2012), pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi, entitas-entitas yang berada dalam suatu pengendalian yang sama bukan merupakan perubahan kepemilikan, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Perusahaan atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Principles of consolidation (continued)

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it:

- derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary
- derecognizes the carrying amount of any (NCI)
- derecognizes the cumulative translation differences recorded in equity
- recognizes the fair value of the consideration received
- recognizes the fair value of any investment retained
- recognizes any surplus or deficit in profit or loss
- reclassifies the parent's share of components previously recognized in OCI to profit or loss or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.

d. Restructuring of entities under common control

Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted for in accordance with PSAK No. 38 (2012), "Business Combination of Entities under Common Control". Under PSAK No. 38 (2012), transfer of business which was conducted for the purpose of reorganization of the entities under common control is substantially not a change in ownership, therefore, such transaction does not result in a gain or loss to the Company or to the individual entity within the same group.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**d. Restrukturisasi entitas sepengendali
(lanjutan)**

Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilihan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, aset atau liabilitas yang dialihkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of-interests*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan untuk periode dimana terjadi restrukturisasi dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah restrukturisasi telah terjadi sejak awal periode laporan keuangan yang disajikan. Selisih antara nilai tercatat investasi pada tanggal efektif dan harga pengalihan diakui dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" yang dicatat sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" pada Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

e. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis dicatat dengan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih apakah mengukur kepentingan nonpengendali pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan nonpengendali atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadinya dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Ketika mengakuisisi sebuah bisnis, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**d. Restructuring of entities under common
control (continued)**

Since the restructuring transaction of entities under common control does not result in a change of the economic substance of the ownership of assets, liabilities, shares or other instruments of ownership which are exchanged, assets or liabilities transferred are recorded at book values as a business combination using the pooling-of-interests method.

In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes, are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the earliest period presented. The difference between the carrying values of the investments at the effective date and the transfer price is recognized as "Difference in Value from Restructuring Transactions of Entities under Common Control", which is a part of the account "Additional Paid-in Capital" under Equity in the consolidated statements of financial position.

e. Business Combinations

Business combinations are recorded for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value, and the amount of any non-controlling interest in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred and included in administrative expenses.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with contractual terms, economics circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

e. Kombinasi Bisnis (lanjutan)

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan total setiap kepentingan nonpengendali atas selisih total dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui sebagai laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Kelompok Usaha yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam UPK tersebut.

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan bagian UPK yang ditahan.

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan pinjaman serta tanpa pembatasan penggunaan. Rekening bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminkan, disajikan sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lain-lain".

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

e. Business Combinations (continued)

At acquisition date, *goodwill* is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss.

After initial recognition, *goodwill* is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, *goodwill* acquired in a business combination is allocated from the acquisition date, to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired are assigned to those CGUs.

If *goodwill* has been allocated to a CGU and part of the operation within that unit is disposed of, the *goodwill* associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. *Goodwill* disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the CGU retained.

f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks, and short-term deposits with maturities within three months or less at the time of placement and not pledged as collateral for loans and without restrictions in the usage. Cash in banks and time deposits which are restricted or pledged as security for obligations are presented as part of "Other Non-Current Assets".

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

g. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Kelompok Usaha mengungkapkan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian.

Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Kelompok Usaha jika mereka:

- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
- (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau
- (iii) merupakan personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau entitas induk dari Perusahaan.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Kelompok Usaha jika:

- a. langsung, atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama dengan, Kelompok Usaha; (ii) memiliki kepentingan dalam Kelompok Usaha yang memberikan pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
- b. suatu pihak adalah entitas asosiasi Kelompok Usaha;
- c. suatu pihak adalah ventura bersama dimana Kelompok Usaha sebagai *venturer*;
- d. suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Kelompok Usaha;
- e. suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (a) atau (d);
- f. suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau dimana hak suara signifikan dimiliki oleh, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (d) atau (e); atau
- g. suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari Kelompok Usaha atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

g. Transactions with Related Parties

The Group discloses related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated financial statements.

An individual or family member is related to the Group if it:

- (i) has control or joint control over the Group;
- (ii) has significant influence over the Group; or
- (iii) is a member of the key management personnel of the Group or the parent of the Company.

A party is considered to be related to the Group if:

- a. directly, or indirectly through one or more intermediaries, the party (i) controls, is controlled by, or is under common control within, the Group; (ii) has an interest in the Group that gives it significant influence over the Group; or, (iii) has joint control over the Group;
- b. the party is an associate of the Group;
- c. the party is a joint venture in which the Group is a venturer;
- d. the party is a member of the key management personnel of the Group;
- e. the party is a close member of the family of any individual referred to in (a) or (d);
- f. the party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which significant voting power in such entity resides with, directly or indirectly, any individual referred to in (d) or (e); or
- g. the party is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of the Group, or of any entity that is a related party of the Group.

All transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

Persediaan terdiri dari asset pengembangan real estat, makanan dan minuman dan lain-lain sehubungan dengan operasional hotel.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata, kecuali untuk persediaan lainnya seperti makanan, minuman, dan lain-lain ditentukan dengan metode masuk pertama, keluar pertama (FIFO).

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

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

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti residensial, pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, akun ini dipindahkan ke persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan, atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Inventories and Land for Development

Inventories consisting of real estate development assets, food and beverages and others which are related to operational activities of hotel.

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined by the average method, except for other inventories such as food, beverages, and others, the cost of which is determined using the first-in, first-out method.

The cost of land under development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to lots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable lots based on their respective areas.

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction is transferred to apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.

For residential property project, upon the commencement of development and construction of infrastructure, this account is reclassified to inventories. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, this account either remains as part of inventories, or is reclassified to fixed assets or investment property, whichever is more appropriate.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**h. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan
(lanjutan)**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai.

i. Biaya Dibayar Di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sepanjang masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

j. Properti Investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Total tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Aset tidak lancar (atau kelompok lepasan) diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual jika jumlah tercatatnya akan dipulihkan terutama melalui transaksi penjualan bukan melalui penggunaan lebih lanjut. Kondisi ini dianggap terpenuhi hanya ketika penjualan sangat mungkin dan aset tidak lancar (atau kelompok lepasan) yang tersedia untuk dijual segera dalam kondisi sekarang. Manajemen harus berkomitmen untuk penjualan yang diharapkan untuk memenuhi syarat untuk pengakuan sebagai penjualan yang selesai dalam satu tahun dari tanggal klasifikasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**h. Inventories and Land for Development
(continued)**

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development, consisting of pre-acquisition and acquisition cost of land, is transferred to land under development upon commencement of land development.

i. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over the years benefited using the straight-line method.

j. Investment Property

Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on their usage.

Non-current assets (or disposal groups) are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered principally through a sale transaction rather through continuing use. This condition is regarded as met only when the sale is highly probable and the noncurrent asset (or disposal groups) is available for immediate sale in its present condition. Management must be committed to the sale, which should be expected to qualify for recognition as a completed sale within one year from the date of classification.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

j. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai Kelompok Usaha untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi Kelompok Usaha terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Kelompok Usaha untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

	Tahun/ Years
Bangunan dan prasarana	40 - 50

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Pemindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan.

Pemindahan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

j. Investment Property (continued)

Investment property is defined as property (land or a building or part of a building or both) held by the Group to earn a rental income or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

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

	Tahun/ Years
Buildings and infrastructures	40 - 50

Land are stated at cost and not depreciated.

Investment property should be derecognized on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment property is credited or charged to operations in the year the asset is derecognized.

Transfers to investment property should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.

Transfers from investment property should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

j. Properti Investasi (lanjutan)

Untuk pemindahan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Kelompok Usaha menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Kelompok Usaha mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

k. Aset Tetap

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi umur manfaat ekonomis sebagai berikut:

	Tahun/ Years
Bangunan dan prasarana	5 - 50
Peralatan dan perabot	5
Kendaraan bermotor	5

Penilaian aset tetap dilakukan atas penurunan dan kemungkinan penurunan nilai wajar aset jika terjadi peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

Jumlah tercatat komponen dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat sudah tidak ada lagi manfaat ekonomi masa depan yang diekspektasikan dari penggunaan maupun pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut dimasukkan ke dalam laba rugi untuk tahun penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

j. Investment Property (continued)

For a transfer from investment property to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group shall record the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

k. Fixed Assets

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

Depreciation fixed assets starts when it is available for use and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

<i>Buildings and infrastructures</i>
<i>Furniture and fixtures</i>
<i>Transportation equipment</i>

The carrying amounts of fixed assets are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying values may not be fully recoverable.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from the derecognition of the asset is directly included in the profit or loss when the item is derecognized.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

k. Aset Tetap (lanjutan)

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif jika diperlukan.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada jumlah tercatat aset tetap terkait bila besar kemungkinan bagi Kelompok Usaha manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset tetap terkait.

l. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Kelompok Usaha mengevaluasi pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa suatu aset mungkin mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi, Kelompok Usaha mengestimasi nilai terpulihkan dari aset tersebut. Jika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan untuk melihat apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika rugi penurunan nilai kemudian dibalik, nilai tercatat aset bertambah menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Jumlah pertambahannya tidak dapat melebihi nilai tercatat setelah dikurangi penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

k. Fixed Assets (continued)

The asset residual values, useful lives and depreciation method are reviewed at each year end and adjusted prospectively if necessary.

Land are stated at cost and not depreciated.

Repairs and maintenance are taken to the profit or loss when these are incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related fixed asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group, and is depreciated over the remaining useful life of the related asset.

l. Impairment of Non-financial Assets

The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, the Group estimates the asset's recoverable amount. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

An assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. A previously recognized impairment is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss is recognized. When an impairment loss is subsequently reversed, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increased amount cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Such reversal is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

m. Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya pendanaan lain yang ditanggung Kelompok Usaha sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

n. Investasi pada Entitas Asosiasi

Asosiasi adalah entitas dimana Kelompok Usaha memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan kebijakan tersebut.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan sama pentingnya dengan pengendalian atas entitas anak perusahaan.

Investasi Kelompok Usaha pada entitas asosiasi diukur menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui sebesar nilai perolehannya. Jumlah tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Kelompok Usaha atas aset bersih entitas asosiasi sejak tanggal akuisisi. *Goodwill* terkait dengan entitas asosiasi termasuk ke dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diperkenankan diamortisasi atau dilakukan tes penurunan nilai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

m. Capitalization of Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Borrowing costs consist of interests and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the needed activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

n. Investments in Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control over those policies.

The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.

The Group's investments in its associate are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

n. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Laporan laba rugi dan Penghasilan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Setiap perubahan atas Penghasilan komprehensif lain atas investasi disajikan sebagai bagian dari Penghasilan komprehensif lain Kelompok Usaha. Sebagai tambahan, ketika terdapat perubahan yang diakui secara langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Kelompok Usaha mengakui bagiannya atas perubahan tersebut, ketika berlaku dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba dan rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Kelompok Usaha dan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan Kelompok Usaha dalam entitas asosiasi.

Jumlah bagian Kelompok Usaha atas laba atau rugi atas entitas asosiasi ditampilkan di muka dalam laporan laba rugi dan Penghasilan komprehensif lain konsolidasian di luar laba operasi dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan kepentingan nonpengendali atas anak perusahaan entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disiapkan sesuai dengan periode pelaporan yang sama dengan Kelompok Usaha. Bila diperlukan, penyesuaian dibuat untuk menyamakan dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha.

Setelah penerapan metode ekuitas, Kelompok Usaha menentukan apakah perlu untuk mengakui rugi penurunan nilai atas investasi di entitas asosiasi. Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menentukan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti penurunan nilai, Kelompok Usaha menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya, dan mengakui kerugian tersebut sebagai "bagian dari keuntungan entitas asosiasi" dalam laporan laba rugi dan Penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Saat kehilangan pengaruh signifikan atas asosiasi, Kelompok Usaha mengukur dan mengakui sisa investasinya pada nilai wajar. Semua perubahan antara nilai tercatat investasi pada saat kehilangan pengaruh signifikan dan nilai wajar atas sisa investasi dan pendapatan atas pelepasan investasi diakui dalam laba rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

n. Investments in Associates (continued)

The consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income reflect the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in OCI of this investee is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of the change, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity. Unrealized gains or losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate is shown on the face of the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income outside operating profit and represents profit or loss after tax and NCI in the subsidiaries of the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an impairment loss on its investment in its associate. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value, then recognizes the loss as "share of profit of an associate" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

o. Sewa

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 30 (Revisi 2011), "Sewa". Kelompok Usaha mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

Kelompok Usaha sebagai lessee

Pada awal masa sewa, *lessee* mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar aset sewa pembiayaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas. Beban keuangan dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa.

Aset sewa pembiayaan yang dimiliki oleh *lessee* dengan dasar sewa pembiayaan disusutkan secara konsisten dengan metode yang sama yang digunakan untuk aset yang dimiliki sendiri, atau disusutkan secara penuh selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaat aset sewa pembiayaan, jika tidak ada kepastian yang memadai bahwa *lessee* akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa.

Sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

Kelompok Usaha sebagai lessor

Kelompok Usaha mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar total yang sama dengan investasi sewa neto. Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan pembiayaan. Pengakuan pendapatan pembiayaan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto sebagai *lessor* dalam sewa pembiayaan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

o. Lease

The Group applied PSAK No. 30 (Revised 2011), "Leases". The Group classifies leases based on the extent to which risks and rewards incidental to the ownership of a leased asset are vested upon the lessor or the lessee, and the substance of the transaction rather than the form of the contract, at inception date.

The Group as lessee

At the commencement of the lease term, a lessee recognizes finance lease as an asset and a liability in its statement of financial position at an amount equal to the fair value of the leased property or, if lower, the present value of the minimum lease payments. Minimum lease payments are apportioned between the finance charges and the reduction of the outstanding liability. The finance charges are allocated to each period during the lease term.

Leased asset held by the lessee under a finance lease is depreciated consistently using the same method used with that for depreciable assets that are directly owned, or is fully depreciated over the shorter of the lease term and its useful life, if there is no reasonable certainty that the lessee will obtain ownership by the end of the lease term.

Leases which do not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as operating leases. Operating lease payments are recognized as an expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term.

The Group as lessor

The Group recognizes an asset held under a finance lease in its consolidated statement of financial position and presents it as a receivable at an amount equal to the net investment in the lease. Lease payment receivable is treated as repayment of principal and finance income. The recognition of finance income is based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the Group's net investment in the finance lease.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

o. Sewa (lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai lessor (lanjutan)

Kelompok Usaha mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke total tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Rental kontingen, jika ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

p. Saham Treasuri

Modal saham treasuri, yang direncanakan untuk diterbitkan kembali dan/atau dijual kembali pada masa yang akan datang, dicatat sebesar nilai perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Selisih lebih penerimaan dari penjualan modal saham treasuri di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan sewa dan jasa diakui sesuai dengan masa sewa. Uang sewa yang diterima di muka namun belum jatuh tempo dikelompokkan dalam "Pendapatan Diterima di Muka" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Pembebanan lainnya ke penyewa dihitung berdasarkan penggunaan yang sebenarnya dari penyewa.

Uang jaminan yang diterima dari pelanggan dicatat dalam akun "Uang Jaminan Penyewa" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

o. Lease (lanjutan)

The Group as lessor (continued)

The Group presents an asset subject to operating leases in its consolidated statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents, if any, are recognized as revenue in the periods in which they are earned. Lease income from operating leases is recognized as income on a straight-line method over the lease term.

p. Treasury Stock

Treasury stock, which is intended to be re-issued and/or re-sold in the future, is stated at acquisition cost and shown as deduction from capital stock under the Equity section of the statement of financial position. The excess of proceeds from future re-sale of treasury stock over the related acquisition cost or vice-versa shall be accounted for as an addition to or deduction from additional paid-in capital.

q. Revenue and Expense Recognition

Revenues from rental and service fees are recognized over the terms of the lease. Rental and service fees received in advance are presented as "Unearned Income" in the consolidated statement of financial position. Other charges to tenants are computed based on the actual usage of tenant.

Deposits received from customer are recorded under "Customers' Deposits" in the consolidated statement of financial position.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**q. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(lanjutan)**

Pendapatan strata apartemen dan gedung kantor diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

Jika ada salah satu kriteria diatas tidak terpenuhi, maka pembayaran yang diterima dicatat sebagai "Uang Muka Pelanggan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut.

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

Beban diakui pada saat terjadinya (asas akrual).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**q. Revenue and Expense Recognition
(continued)**

Revenues from sales of strata-title of apartment and office building units are recognized using the percentage of completion method if all of the following criteria are satisfied:

- (i) The construction process has already commenced, that is the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;
- (ii) Total payments by the buyer is at least 20% of the agreed sale price and that amount is not refundable; and
- (iii) The amount of revenue and the cost of the property can be reliably estimated.

If any of the above conditions is not satisfied, the payments received are recorded as "Advances from Customers" in the consolidated statement of financial position until all of the criteria are satisfied.

The element of costs, which are capitalized to real estate development projects, include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to the development activity of real estate. Costs, which are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as an expense as these are incurred.

The method used to determine the percentage of completion is the proportion of actual costs incurred to the estimated total development cost of the real estate project.

Hotel room revenue is recognized based on room occupancy while other hotel revenues are recognized when the goods are delivered or the services are rendered to the customers.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

r. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Kelompok Usaha mencatat beban gaji, bonus, jamsostek dan honorarium yang masih harus dibayar sebagai "Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kelompok Usaha mengakui liabilitas imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UUK") dan PSAK No. 24 (2013), "Imbalan Kerja". Berdasarkan UUK tersebut, Kelompok Usaha diharuskan untuk membayar uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang pengganti hak kepada karyawan apabila persyaratan yang ditentukan dalam UUK tersebut terpenuhi.

Kelompok Usaha juga menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Imbalan atas UUK tersebut telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia normal pensiun dari Dana Pensiun dengan manfaat yang diperoleh sesuai dengan UUK tersebut setelah dikurangi akumulasi imbalan kerja karyawan dan hasil investasi yang terkait. Jika manfaat program pensiun iuran pasti kurang dari persyaratan yang ditetapkan UUK, Kelompok Usaha harus menyediakan kekurangannya.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Kelompok Usaha ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui pendapatan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak mereklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

r. Employee Benefits Liabilities

Group recorded accrued salary, bonus, jamsostek and honorarium expenses as "Short-term Employee Benefit Liability" in the consolidated statement of financial position.

The Group recognized an unfunded employee benefits liability in accordance with Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 (the "Law") and PSAK No. 24 (2013), "Employee Benefits". Under the Law, the Group is required to pay separation, appreciation and compensation benefits to its employees if the conditions specified in the Law are met.

The Group also has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The benefits under the Law have been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the Pension Plan with the benefits as stipulated under the Law, after deducting the accumulated employee contribution and the related investment results. If the employer-funded portion of the Pension Plan benefit is less than the benefit as required by the Law, the Group will provide for such shortfall.

Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate, expected return on plan assets and annual rate of increase in compensation.

All re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the consolidated statements of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

r. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode *vesting* masa depan.

s. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, kurs yang digunakan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Euro	14.162	15.070
Dolar AS	13.436	13.795
Dolar Singapura	9.299	9.751
Dolar Hongkong	1.732	1.780
Yuan Cina	1.937	2.124

t. Perpajakan

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

r. Employee Benefits Liabilities (continued)

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

s. Foreign Currency Transactions and Balances

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah to reflect the prevailing rates of exchange at such date as published by Bank Indonesia. The resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

As of December 31, 2016 and 2015, the rates of exchange used are as follows:

	Euro
	US Dollar
	Singapore Dollar
	Hongkong Dollar
	Chinese Yuan

t. Taxation

Final Tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

t. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Kini

Pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena penghasilan kena pajak tidak termasuk bagian dari pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun yang berbeda, dan juga tidak termasuk bagian-bagian yang tidak dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Perubahan terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak (SKP) diterima atau, jika Kelompok Usaha mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan pada tanggal pelaporan.

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

t. Taxation (continued)

Current Tax

Current income tax for the current year are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that have been enacted or substantively enacted as at the reporting dates.

Taxable profit differs from profit as reported in the statement of profit or loss and other comprehensive income because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are neither taxable nor deductible.

Amendments to tax obligations are recorded when Tax Assessment Letter (SKP) is received or, if appealed against by the Group, when the result of the appeal is determined.

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

t. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Nilai tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan nilai tercatat aset pajak tangguhan tersebut diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Perusahaan mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa yang akan datang akan tersedia untuk pemulihannya.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau yang telah secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

u. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan total rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan (dikurangi perolehan kembali saham beredar).

Apabila jumlah saham biasa yang beredar meningkat tanpa disertai peningkatan sumber daya, maka jumlah saham biasa yang beredar sebelum peristiwa tersebut disesuaikan dengan perubahan proporsional atas jumlah saham beredar seolah-olah peristiwa tersebut terjadi pada permulaan dari periode sajian paling awal.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

t. Taxation (continued)

Deferred Tax (continued)

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the statement of financial position, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

u. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to the owners of the parent by the weighted-average number of shares outstanding during the year (less treasury stock).

If the number of ordinary shares outstanding is increased without an increase in resources, the number of ordinary shares outstanding before the event is adjusted for the proportionate change in the number of ordinary shares outstanding as if the event had occurred at the beginning of the earliest period presented.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Laba per Saham (lanjutan)

Pada tahun 2016, Kelompok Usaha membagikan 59.373.109 lembar dividen saham. Peristiwa ini mengakibatkan peningkatan jumlah saham biasa yang beredar tanpa disertai peningkatan sumber daya. Jumlah rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar adalah sebesar 6.285.937.443 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

Pada tahun 2015, Kelompok Usaha membagikan 106.250.888 lembar dividen saham. Peristiwa ini mengakibatkan peningkatan jumlah saham biasa yang beredar tanpa disertai peningkatan sumber daya. Kelompok Usaha juga melakukan pembelian saham treasury sebesar 10.003.600 lembar saham. Jumlah rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar adalah sebesar 6.066.593.020 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015.

v. Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 50 (Revisi 2014), "Instrumen Keuangan: Penyajian", PSAK No. 55 (Revisi 2014), "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan PSAK No. 60 (Revisi 2014), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan".

i. Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo, aset keuangan tersedia untuk dijual, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset keuangan tersebut setiap akhir tahun keuangan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

u. Earnings per Share (continued)

In 2016, the Group distributed 59,373,109 shares stock dividends. This event caused the number of ordinary shares outstanding is increased without an increase in resources. The weighted average number of shares outstanding is 6,285,937,443 shares for the year ended December 31, 2016.

In 2015, the Group distributed 106,250,888 shares stock dividends. This event caused the number of ordinary shares outstanding is increased without an increase in resources. The Group also purchased the treasury shares 10,003,600 shares. The weighted average number of shares outstanding is 6,066,593,020 shares for the year ended December 31, 2015.

v. Financial Instruments

The Group adopted PSAK No. 50 (Revised 2014), "Financial Instruments: Presentation", PSAK No. 55 (Revised 2014), "Financial Instruments: Recognition and Measurement" and PSAK No. 60 (Revised 2014), "Financial Instrument: Disclosures".

i. Financial Assets

Recognition and Measurement

Financial assets within the scope of PSAK No. 55 (Revised 2014) are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, available-for-sale (AFS) financial assets, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge as appropriate. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and, where allowed and appropriate, re-evaluates the classification of its financial assets at each financial year end.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Kelompok Usaha menggunakan akuntansi tanggal penyelesaian ketika mencatat transaksi aset keuangan.

Aset keuangan utama Kelompok Usaha meliputi kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset tidak lancar lain-lain, seluruhnya di klasifikasikan dan dicatat sebagai pinjaman dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pada saat pengakuan awal seluruh instrumen keuangan diukur pada nilai wajar. Kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai melalui laporan laba rugi, pengukuran awal dari aset keuangan termasuk biaya transaksi. Setelah pengukuran awal, pinjaman yang diberikan dan piutang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai dari aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Kelompok usaha menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (continued)

Recognition and Measurement
(continued)

The Group uses settlement date accounting when recording financial assets transactions.

The Group's principal financial assets include cash and cash equivalents, short-term investments, trade receivables, other receivables and other non-current assets all classified and accounted for loan and receivable.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. All financial instruments are initially recognized at fair value. Except for financial assets at fair value through profit or loss, the initial measurement of financial assets includes transaction costs. After initial measurement, loans and receivables are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. Gains or losses are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

Impairment of financial assets

The Group assesses at each annual reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. Financial asset or a group of financial assets is deemed to be impaired, if and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset (an incurred 'loss event') and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the group of financial assets that can be reliably estimated.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai dari aset keuangan
(lanjutan)

Bukti penurunan nilai meliputi indikasi bahwa kesulitan keuangan signifikan sedang dialami pihak peminjam, wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga, kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan ketika data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, misalnya perubahan kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi atas aset dalam kelompok tersebut.

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Kelompok Usaha awalnya menentukan apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

Evidence of impairment may include indications that the debtors are experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

For loans and receivables carried at amortized cost, the Group first assesses individually whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a loan has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai dari aset keuangan
(lanjutan)

Penilaian secara individual dilakukan atas aset keuangan yang signifikan yang memiliki bukti obyektif penurunan nilai. Jika tidak terdapat bukti obyektif penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, maka aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan penurunan nilai kelompok tersebut dinilai secara kolektif.

Penyisihan penurunan nilai secara individual dihitung dengan menggunakan metode diskonto arus kas (*discounted cash flows*). Sedangkan penyisihan kerugian penurunan nilai secara kolektif, Perusahaan menghitung dengan menggunakan metode statistik dari data historis berupa probabilitas wanprestasi (*probability of defaults*) di masa lalu, waktu pengembalian dan jumlah kerugian yang terjadi (*Loss Given Default*) yang selanjutnya disesuaikan lagi dengan pertimbangan manajemen terkait dengan kondisi ekonomi saat ini.

Nilai tercatat aset tersebut diturunkan melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Pendapatan bunga tetap diakui berdasarkan nilai tercatat yang diturunkan tersebut berdasarkan suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang dengan cadangan yang terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan pengembalian masa datang yang realistis dan semua jaminan telah terealisasi atau sudah ditransfer ke Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

Individual assessment is performed on the significant financial assets that have objective evidence of impairment. If no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, then the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics and assessed collectively.

Allowance for impairment losses on impaired financial assets is assessed individually by using discounted cash flow method. For allowance on impairment losses for impaired financial assets that were assessed collectively, the Group uses statistical method on the historical data such as the probability of defaults, time of recoveries, amount of incurred losses (*Loss Given Default*) and by considering management evaluation of current economic conditions.

The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance for impairment losses account and the amount of the loss is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Interest income is still accrued based on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset. Loans and receivables together with the associated allowance are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Group.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai dari aset keuangan
(lanjutan)

Jika, pada periode berikutnya, cadangan kerugian penurunan nilai meningkat atau menurun karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dinaikkan atau diturunkan dengan menyesuaikan akun cadangan kerugian penurunan nilai. Jika di masa datang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Penerimaan kembali atas aset keuangan yang diberikan yang telah dihapusbukukan, pada periode berjalan dibukukan dengan menyesuaikan akun cadangan. Penerimaan kembali atas aset keuangan yang diberikan yang telah dihapusbukukan pada periode sebelumnya dicatat sebagai penghasilan lain-lain.

Penghentian Pengakuan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset keuangan, pada saat: (1) hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau (2) Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayarkan arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa penundaan signifikan kepada pihak ketiga melalui kesepakatan penyerahan (*pass through arrangement*); dan (a) Perusahaan telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset, atau (b) Kelompok Usaha secara substansial tidak mentransfer maupun tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (continued)

Impairment of financial assets (continued)

If, in a next period, the amount of the impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is increased or reduced by adjusting the allowance for impairment losses account. If a future write-off is later recovered, the recovery is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

The recoveries of written-off financial assets in the current period are recorded by adjusting the allowance accounts. Recoveries of written-off financial assets from the previous period are recorded as other income.

Derecognition

The Group derecognizes a financial asset when: (1) the contractual rights to receive cash flows from the asset have expired; or (2) the Group have transferred its rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass through' arrangement; and either (a) the Group have transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group have neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada nilai biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai instrumen yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal. Kelompok Usaha meliputi utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang bank, wesel bayar jangka menengah dan uang jaminan penyewa. diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai biaya perolehan diamortisasi.

Penghentian Pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

iii. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah neto hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

ii. Financial Liabilities

Recognition and Measurement

The Group's financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss, financial liabilities measured at amortized cost, or as derivative designated as hedging instruments in an effective hedge as appropriate. The Group determine the classification of its financial liabilities at initial recognition. The Group's principal financial liabilities include trade payables, other payables, accrued expenses, bank loans, medium term-notes and customers' deposit. which are classified as financial liabilities measured at amortized cost.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or has expired.

iii. Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Income and expense are presented on a net basis only when permitted by accounting standards.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

**iv. Biaya Diamortisasi dari Instrumen
Keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskonto pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**v. Instrumen Keuangan Derivatif dan
Akuntansi Lindung Nilai**

Instrumen derivatif diakui pertama-tama pada nilai wajar pada saat kontrak tersebut dilakukan, dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya. Derivatif dicatat sebagai aset apabila memiliki nilai wajar positif dan sebagai liabilitas apabila memiliki nilai wajar negatif.

Metode pengakuan keuntungan atau kerugian dari perubahan nilai wajar tergantung pada apakah derivatif tersebut adalah instrumen lindung nilai, dan sifat dari unsur yang dilindungi nilainya.

Kelompok Usaha menggunakan instrumen keuangan derivatif, seperti *cross currency* dan *interest rate swap* sebagai bagian dari aktivitas manajemen aset dan liabilitas untuk melindungi dampak risiko mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga. Kelompok Usaha menerapkan akuntansi lindung nilai arus kas pada saat transaksi tersebut memenuhi kriteria perlakuan akuntansi lindung nilai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

iv. Amortized Cost of Financial Instruments

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

**v. Derivative Financial Instruments and
Hedge Accounting**

Derivative instruments are initially recognized at fair value on the date the contracts are entered into, and are subsequently remeasured at their fair values. Derivatives are carried as assets when the fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

The method of recognizing the result of fair value gain or loss depends on whether the derivative is designated as a hedging instrument and, if so, the nature of the item being hedged.

The Group uses derivative instruments, such as cross currency and interest rate swap as part of its asset and liability management activities to manage exposures to foreign currency and interest rate. The Group apply cash flow hedge accounting when transactions meet the specified criteria for hedge accounting treatment.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

**v. Instrumen Keuangan Derivatif dan
Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)**

Pada saat terjadinya transaksi, Kelompok Usaha membuat dokumentasi mengenai hubungan antara instrumen lindung nilai dan unsur yang dilindungi nilainya, juga tujuan manajemen risiko dan strategi yang diterapkan dalam melakukan berbagai macam transaksi lindung nilai. Proses dokumentasi ini menghubungkan derivatif yang ditujukan sebagai lindung nilai dengan aset dan liabilitas tertentu atau dengan komitmen penuh tertentu atau transaksi yang diperkirakan.

Pada saat terjadinya transaksi lindung nilai dan pada periode berikutnya, Kelompok Usaha juga membuat dokumentasi atas penilaian apakah derivatif yang digunakan sebagai transaksi lindung nilai memiliki efektivitas yang tinggi dalam menandingi (*offsetting*) perubahan nilai wajar atau arus kas dari unsur yang dilindungi nilainya.

Lindung nilai dinyatakan efektif oleh Kelompok Usaha hanya jika memenuhi kriteria sebagai berikut:

- i) pada saat terjadinya dan sepanjang umur transaksi lindung nilai memiliki efektivitas yang tinggi dalam menandingi (*offsetting*) perubahan nilai wajar atau arus kas yang melekat pada risiko-risiko yang dilindungi nilainya, dan;
- ii) tingkat efektivitas lindung nilai berkisar antara 80% - 125%. Kelompok Usaha akan menghentikan penerapan akuntansi lindung nilai ketika derivatif tersebut tidak atau tidak lagi efektif; ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dibayar; pada saat unsur yang dilindungi tersebut jatuh tempo, dijual atau dibayar kembali, atau ketika transaksi yang diperkirakan akan terjadi tidak lagi diperkirakan akan terjadi.

Bagian yang efektif atas perubahan nilai wajar derivatif yang ditujukan dan memenuhi kualifikasi sebagai lindung nilai arus kas, diakui sebagai cadangan lindung nilai arus kas pada bagian ekuitas. Keuntungan atau kerugian atas bagian yang tidak efektif diakui langsung pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

**v. Derivative Financial Instruments and
Hedge Accounting (continued)**

The Group record, at the inception of the transaction, the relationship between hedging instruments and hedged items, as well as its risk management objective and strategy for undertaking various hedge transactions. This process includes linking all derivatives designated as hedges to specific assets and liabilities or to specific firm commitments or forecast transactions.

The Group also records its assessment, both at the hedge inception and on an ongoing basis, as to whether the derivatives that are used in hedging transactions are highly effective in offsetting changes in fair values or cash flows of hedged items.

The Group regards a hedge as highly effective only if the following criteria are met:

- i) at inception of the hedge and throughout its life, the hedge is expected to be highly effective in achieving offsetting changes in fair value or cash flows attributable to the hedged risks, and;
- ii) actual results of the hedge are within a range of 80% - 125%. The Group discontinues hedge accounting when it determines that a derivative is not, or has ceased to be, highly effective as a hedge; when the derivative expires or is sold, terminated or exercised; when the hedged item matures, is sold or repaid; or when a forecast transactions are no longer deemed highly probable.

The effective portion of changes in the fair value of derivatives that are designated and qualify as cash flow hedges are recognized in equity under cash flow hedging reserves. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognized immediately in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

**v. Instrumen Keuangan Derivatif dan
Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)**

Jumlah akumulasi keuntungan atau kerugian dalam ekuitas dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika unsur yang dilindungi nilainya mempengaruhi laba neto. Ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, atau ketika suatu lindung nilai tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai akuntansi lindung nilai, akumulasi keuntungan maupun kerugian yang ada pada ekuitas saat itu dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Aset derivative dan liabilitas derivatif Kelompok Usaha termasuk dalam kategori ini.

vi. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah nilai dimana suatu aset dapat dipertukarkan, atau suatu liabilitas diselesaikan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar (*arm's length transaction*) pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Kelompok Usaha mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu-waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan rutin dalam suatu transaksi yang wajar.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

**v. Derivative Financial Instruments and
Hedge Accounting (continued)**

Amounts accumulated in equity are recycled to the statement of profit or loss and other comprehensive income in the periods in which the hedged item will affect net profit. When a hedging instrument expires or is sold, or when a hedge no longer meets the criteria for hedge accounting, any cumulative gain or loss existing in equity at that time is charged in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Group's derivative assets and derivative liabilities are included in this category.

vi. Fair Value Measurement

Fair value is the amount for which an asset could be exchanged, or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the measurement date.

When available, the Group measure the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available and represent actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

v. Financial Instruments (continued)

vi. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

vi. Fair Value Measurement (continued)

Jika pasar untuk suatu instrumen keuangan tidak aktif, Kelompok Usaha menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan, dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi (*option pricing model*).

If a market for a financial instrument is not active, the Group establishes fair value using a valuation technique. Valuation techniques include using recent arm's length transactions between knowledgeable and willing parties, and if available, reference to the current fair value of other instruments that are substantially the same, discounted cash flows analysis and option pricing models.

Teknik penilaian yang dipilih memaksimalkan penggunaan input pasar, dan meminimalkan penggunaan estimasi yang bersifat spesifik dari Kelompok Usaha, memasukkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh para pelaku pasar dalam menetapkan suatu harga dan konsisten dengan metodologi ekonomi yang diterima dalam penetapan harga instrumen keuangan.

The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs, relies as little as possible on estimates specific to the Group, incorporates all factors that market participants would consider in setting a price, and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments.

Input yang digunakan dalam teknik penilaian secara memadai mencerminkan ekspektasi pasar dan ukuran atas faktor risiko dan pengembalian (*risk-return*) yang melekat pada instrumen keuangan. Kelompok Usaha mengkalibrasi teknik penilaian dan menguji validitasnya dengan menggunakan harga-harga dari transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi untuk instrumen yang sama atau atas dasar data pasar lainnya yang tersedia yang dapat diobservasi.

Inputs to valuation techniques reasonably represent market expectations and measures of the risk-return factors inherent in the financial instrument. The Group calibrates valuation techniques and tests them for validity using prices from observable current market transactions in the same instrument or based on other available observable market data.

Bukti terbaik atas nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal adalah harga transaksi, yaitu nilai wajar dari pembayaran yang diberikan atau diterima, kecuali jika nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut ditentukan dengan perbandingan dengan transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi dari suatu instrumen yang sama (yaitu tanpa modifikasi atau pengemasan ulang), atau berdasarkan suatu teknik penilaian yang variabelnya hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi.

The best evidence of the fair value of a financial instrument at initial recognition is the transaction price, i.e., the fair value of the consideration given or received, unless the fair value of that instrument is evidenced by comparison with the other observable current market transactions in the same instrument (i.e., without modification or repackaging), or based on a valuation technique whose variables include only data from observable markets.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

v. Instrumen Keuangan (lanjutan)

vi. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Jika harga transaksi memberikan bukti terbaik atas nilai wajar pada saat pengakuan awal, maka instrumen keuangan pada awalnya diukur pada harga transaksi dan selisih antara harga transaksi dan nilai yang sebelumnya diperoleh dari model penilaian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif setelah pengakuan awal tergantung pada masing-masing fakta dan keadaan dari transaksi tersebut namun tidak lebih lambat dari saat penilaian tersebut didukung sepenuhnya oleh data pasar yang dapat diobservasi atau saat transaksi ditutup.

Nilai wajar mencerminkan risiko kredit atas instrumen keuangan dan termasuk penyesuaian yang dilakukan untuk memasukkan risiko kredit Kelompok Usaha dan pihak lawan, mana yang lebih sesuai. Estimasi nilai wajar yang diperoleh dari model penilaian akan disesuaikan untuk mempertimbangkan faktor-faktor lainnya, seperti risiko likuiditas atau ketidakpastian model penilaian, sepanjang Kelompok Usaha yakin bahwa keterlibatan suatu pasar pihak ketiga akan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut dalam penetapan harga suatu transaksi.

w. Segmen Operasi

Segmen adalah komponen dari Kelompok Usaha yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Financial Instruments (continued)

vi. Fair Value Measurement (continued)

When transaction price provides the best evidence of fair value at initial recognition, the financial instrument is initially measured at the transaction price and any difference between this price and the value initially obtained from a valuation model is subsequently recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income depending on the individual facts and circumstances of the transaction but not later than when the valuation is supported wholly by observable market data or the transaction is closed out.

Fair values reflect the credit risk of the financial instruments and include adjustments to take account of the credit risk of the Group and counterparty where appropriate. Fair value estimates obtained from models are adjusted for any other factors, such as liquidity risk or model uncertainties, to the extent that the Group believe a third-party market participation would take them into account in pricing a transaction.

w. Operating Segment

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

The amount of each segment item reported is the measure reported to the chief operating decision-maker for the purposes of making decisions about allocating resources to the segment and assessing its performance.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intra-group transactions are eliminated.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

x. Provisi

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Manajemen menentukan bahwa mata uang fungsional dari grup adalah Rupiah. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

x. Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities affected in future reporting periods.

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Determination of functional currency

The currency of each of the entities under the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. Management determined that the functional currency of the group is Rupiah. It is the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan berdasarkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 (Revisi 2014). Dengan demikian, aset dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 2v.

Properti Investasi dan Properti Digunakan Sendiri

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh entitas. Properti yang digunakan sendiri menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

Pengklasifikasian Properti

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri atas bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 55 (Revised 2014). Accordingly, the financial assets and liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2v.

Investment Property and Owner Occupied Property

The Group determines whether a property qualifies as an investment property. In making its judgment, the Group considers whether the property generates cash flows largely independent of the other assets held by an entity. Owner occupied properties generate cash flows that are attributable not only to the property but also to the other assets used in the production or supply process.

Classification of Property

The Group determines whether is classified as investment property or inventory property:

- Investment property comprises building which are not occupied substantially for use, or in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Inventory property comprises property which are intended to sell in the Group's ordinary business.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Sewa

Sehubungan dengan perjanjian sewa antara Kelompok Usaha dengan pelanggan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset sewaan ditransfer berdasarkan PSAK No. 30 (Revisi 2011), "Sewa" yang mengharuskan Kelompok Usaha untuk membuat pertimbangan dan estimasi atas transfer risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan aset.

Berdasarkan penelaahan yang dilakukan oleh Kelompok Usaha atas perjanjian-perjanjian yang ada, transaksi sewa gedung dengan pelanggan diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan kewajiban dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan pada Catatan 23.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Leases

In connection with the lease agreement between the Group and customers, the Group evaluates whether significant risks and rewards of ownership of the leased assets are transferred based on PSAK No. 30 (Revised 2011), "Leases" which requires the Group to make judgment and estimates of the transfer of risks and rewards related to the ownership of asset.

Based on the review performed by the Group for the existing agreements, accordingly, the building lease transactions were classified as operating lease.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Employee Benefits

The determination of the Group's obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. Further details are disclosed in Note 23.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyusutan Properti Investasi dan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi antara 5 sampai 50 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya.

Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11 dan 13.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Kelompok Usaha mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Kelompok Usaha mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 5.

Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Kelompok Usaha menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Kelompok Usaha.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Depreciation of Investment Property and Fixed Assets

The costs of fixed assets and investment properties are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these fixed assets and investment properties to be within 5 to 50 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses.

Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Notes 11 and 13.

Allowance for Impairment Losses of Trade Receivables

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In those cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted if additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses of trade receivables. Further details are disclosed in Note 5.

Financial Instruments

The Group carries certain financial assets and liabilities at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would affect the Group's profit or loss directly.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari transaksi penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Kelompok Usaha menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dipadukan dengan penilaian berganda atau indikator nilai wajar yang tersedia. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial atas properti investasi dan aset tetap pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi penghasilan kena pajak badan.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Impairment of Non-financial Assets

Impairment exists when the carrying value of an asset or Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the specific risks to the asset.

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of investment property and fixed assets as of December 31, 2016 and 2015.

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of corporate taxable income.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Realisasi dari Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan total aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan. Namun tidak terdapat kepastian bahwa Kelompok Usaha dapat menghasilkan penghasilan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan penggunaan sebagian atau keseluruhan dari aset pajak tangguhan tersebut. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2t dan 18.

Liabilitas Pajak Tangguhan

Liabilitas pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah liabilitas pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Ketidakpastian Liabilitas Perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti total liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau ketidakpastian dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan total dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57 (Revisi 2009), "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimation and Assumptions (continued)

Realization of Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits, together with future tax planning strategies. However, there is no assurance that the Group will generate sufficient taxable income to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized. Further details are disclosed in Notes 2t and 18.

Deferred Tax Liabilities

Deferred tax liabilities are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax liabilities that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

Uncertain Tax Exposure

In certain circumstances, the Group may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or negotiations with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK No. 57 (Revised 2009), "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents consist of:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Kas			Cash on hand
Rupiah	1.104	1.331	Rupiah
Dolar AS	137	111	US Dollar
Dolar Singapura	28	29	Singapore Dollar
Sub-total	1.269	1.471	Sub-total
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	45.310	68.487	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	42.590	31.232	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	12.796	13.005	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8.697	24.095	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.177	15.148	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	2.914	1.657	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Internasional Indonesia Tbk)	2.708	2.664	PT Bank Maybank Indonesia Tbk (formerly PT Bank Internasional Indonesia Tbk)
PT Bank DBS Indonesia	2.226	3.641	PT Bank DBS Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.734	1.964	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	1.726	1.226	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	862	1.465	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Commonwealth	557	629	PT Bank Commonwealth
PT Bank UOB Indonesia	555	461	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Mayapada International Tbk	317	-	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank Panin Tbk	25	27	PT Bank Panin Tbk
PT Bank Mega Tbk	24	24	PT Bank Mega Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	19	20	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	131.237	165.745	
Dolar AS			US Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.120	61.156	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank DBS Indonesia	522	3.296	PT Bank DBS Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	345	1.445	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	306	-	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	160	152	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	8	2	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Commonwealth	-	254	PT Bank Commonwealth
	4.461	66.305	
Sub-total	136.967	233.521	Sub-total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Kas dan setara kas terdiri dari: (lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

Cash and cash equivalents consist of: (continued)

		31 Desember/December 31,			
		2016	2015		
Deposito berjangka				Time deposits	
Rupiah				Rupiah	
PT Bank Bukopin Tbk	228.277	110.114		PT Bank Bukopin Tbk	
PT Bank Mega Tbk	53.000	20.000		PT Bank Mega Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	40.000	63.000		PT Bank OCBC NISP Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.000	60.000		PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Mayapada International Tbk	10.000	-		PT Bank Mayapada International Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	6.800	10.294		PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.043	16.000		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	1.650	3.017		PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.000	96.000		PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Internasional Indonesia Tbk)	1.000	-		PT Bank Maybank Indonesia Tbk (formerly PT Bank Internasional Indonesia Tbk)	
PT Bank ICBC Indonesia	-	30.000		PT Bank ICBC Indonesia	
PT Bank Permata Tbk	-	20.000		PT Bank Permata Tbk	
	359.770	428.425			
Dolar AS				US Dollar	
PT Bank UOB Indonesia	7.394	7.591		PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank Bukopin Tbk	5.302	5.380		PT Bank Bukopin Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	4.750	4.838		PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Permata Tbk	2.687	-		PT Bank Permata Tbk	
PT Bank DBS Indonesia	-	6.898		PT Bank DBS Indonesia	
	20.133	24.707			
Dolar Singapura				Singapore Dollar	
PT Bank DBS Indonesia	1	14		PT Bank DBS Indonesia	
Sub-total	379.904	453.146		Sub-total	
Total	516.871	686.667		Total	

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

The cash and cash equivalents earned interest at the following range of annual rates:

		Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,			
		2016	2015		
Deposito berjangka - Rupiah	4,25% - 10,00%	5,25% - 10,00%		Time deposits - Rupiah	
Deposito berjangka - Dolar AS	0,50% - 3,15%	0,20% - 3,50%		Time deposits - US Dollar	

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai aset tidak lancar lain-lain (Catatan 14).

All cash in banks and term deposits are placed in third-party banks. As of December 31, 2016 and 2015, cash and cash equivalents which are restricted in used are recorded as other non-current assets (Note 14).

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

5. PIUTANG USAHA

Rincian dari piutang usaha sesuai dengan pendapatan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Kondominium dan residensial	211.409	308.788
Sewa pusat niaga	227.320	134.899
Hotel	8.577	8.005
Sewa perkantoran	10.295	6.728
Penjualan perkantoran	30.790	4.385
Lain-lain	7.594	8.706
Total	495.985	471.511
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(121)	(176)
Neto	495.864	471.335

5. TRADE RECEIVABLES

This account represents receivables from revenues as follows:

*Condominium and residence
Shopping centers lease
Hotel revenues
Leased office
Office sales
Others

Total
Less allowance for impairment losses
Net*

Rincian umur piutang adalah sebagai berikut:

Aging schedule of trade receivables is as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	491.698	469.842	<i>Neither past due nor impaired</i>
Lewat jatuh tempo			<i>Over due</i>
1 - 30 hari	2.800	1.052	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	1.158	285	<i>31 - 60 days</i>
Lebih dari 60 hari	208	156	<i>Over 60 days</i>
Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai	121	176	<i>Past due and/or impaired</i>
Total	495.985	471.511	Total

Tidak terdapat piutang usaha yang digunakan sebagai jaminan atas utang.

No trade receivables are used as collateral for obligations.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The movements of the allowance for impairment losses are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Saldo awal tahun	177	146	<i>Balance at beginning of year</i>
Penyisihan selama tahun berjalan	10	31	<i>Allowance during the year</i>
Penghapusan piutang selama tahun berjalan	(66)	-	<i>Receivable written-off during the year</i>
Saldo akhir tahun	121	177	Balance at end of year

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Seluruh piutang usaha Kelompok Usaha merupakan saldo dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang usaha masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah provisi kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Sehubungan dengan sewa operasi yang mana Kelompok Usaha sebagai *Lessor*, berikut adalah jumlah agregat pembayaran sewa minimum masa depan untuk setiap periode dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
<1 tahun	452.559	467.504
1 - 5 tahun	1.108.749	1.208.921
>5 tahun	2.131.714	2.335.053
Total	3.693.022	4.011.478

Total sewa kontingen yang diakui sebagai pendapatan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016 dan 2015 sebesar Rp4.754 dan Rp4.656.

Gambaran umum dari perjanjian sewa operasi adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu sewa antara 1-20 tahun.
- Penyewa wajib memberikan biaya sewa yang tidak dapat dikembalikan pada awal masa sewa berkisar antara 10%-50% dari total biaya sewa, sedangkan sisanya dibayar secara angsuran selama jangka waktu sewa yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak.
- Penyewa harus membayar biaya servis dari jumlah tertentu per meter persegi yang ditagih dan dibayar setiap bulan.
- Penyewa harus membayar jaminan sewa kepada lessor dari biaya sewa berkisar antara 1-3 bulan dan 3 bulan biaya pelayanan dan deposit saluran telepon dengan jumlah tertentu.

5. TRADE RECEIVABLES (continued)

All of the Group trade receivables are denominated in Rupiah.

Based on the review of the status of individual trade receivables at the end of year, the management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from non-collection of the accounts.

In relation to operating leases where the Group is the Lessor, the following is the aggregate amount of future minimum lease payments for each period under non-cancellable operating lease:

<1 year	<1 year
1 - 5 years	1 - 5 years
>5 years	>5 years

Total contingent lease recognized as revenue for the years ended December 31, 2016 and 2015 amounted to Rp4,754 and Rp4,656 respectively.

A general description of the operating lease arrangements are as follows:

- The term of lease is ranging between 1-20 years.
- Lessee are obliged to pay non-refundable rental fee at the initial lease term ranged between 10%-50% of total rental fee, whereas the remaining are paid on a installment basis during the term of lease as mutually agreed by both parties.
- Lessee have to pay service charge of certain amount per sqm which is billed and paid every month.
- Lessee have to pay rental deposits to lessor of 1-3 months rental fee and 3 months service charge and phone line deposits of certain amount

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Piutang lain-lain dari pihak ketiga terutama terdiri dari piutang perhimpunan penghuni residensial, piutang kerja sama operasi, piutang bunga deposito berjangka dan piutang karyawan.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang lain-lain tersebut.

6. OTHER RECEIVABLES

Other receivables from third parties are mainly consist of receivables from tenant residential association, receivables from joint operation, interest receivables from time deposits and loans to employees.

The Group's management believes that all other receivables are collectible and no provision for impairment losses is necessary.

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

7. INVENTORIES

Inventories consist of:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Persediaan pusat niaga dan hotel			Inventories of shopping centers and hotel
Suku cadang dan bahan bakar	2.239	2.141	Spare parts and fuel
Makanan, minuman dan lainnya	2.136	1.856	Food, beverages and others
Perlengkapan hotel dan lainnya	1.499	1.228	Hotel supplies and others
Persediaan pengembangan real estat			Inventories of real estate development
Apartemen dan residensial dalam penyelesaian	569.956	419.091	Apartments and residence under constructions
Perkantoran dalam penyelesaian	396.373	289.522	Office under constructions
Tanah dalam pengembangan	118.304	-	Land under development
Jumlah	1.090.507	713.838	Total

Mutasi persediaan apartemen dan residensial dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of apartments and residence under construction are as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Saldo awal tahun	419.091	772.346	Balance at beginning of year
Biaya pembangunan	523.371	496.818	Construction costs
Reklasifikasi dari properti investasi	-	37.750	Reclassification from investment properties
Reklasifikasi ke aset tetap	-	(115.988)	Reclassification to fixed assets
Reklasifikasi dari persediaan perkantoran	-	84.451	Reclassification from office inventory
Reklasifikasi dari (ke) tanah untuk pengembangan	-	(2.125)	Reclassification from (to) land for development
Pembebanan beban pokok penjualan	(372.506)	(854.161)	Charged to cost of sales
Saldo akhir tahun	569.956	419.091	Balance at end of year

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Mutasi persediaan kantor dan rukan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Saldo awal tahun	289.522	290.953
Biaya pembangunan	240.355	203.214
Reklasifikasi ke tanah untuk pengembangan	(326)	(453)
Reklasifikasi dari properti investasi	-	13.758
Reklasifikasi ke persediaan apartemen	-	(84.451)
Pembebanan beban pokok penjualan	(133.178)	(133.499)
Saldo akhir tahun	396.373	289.522

PT Ciputra Puri Trisula, entitas anak, telah mengakuisisi beberapa bidang tanah yang akan digunakan untuk tujuan pembangunan gedung kondominium dan kantor untuk dijual. Pembangunan telah dimulai pada tahun 2015 dan diperkirakan selesai pada tahun 2017.

Beban pinjaman yang dikapitalisasi kedalam persediaan adalah sebesar Rp46.498 dan Rp40.198. masing-masing pada tahun 2016 dan 2015.

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, sebagian persediaan milik CPT digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan fasilitas pinjaman bank seperti yang dijelaskan dalam Catatan 21.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasinya sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

8. UANG MUKA

Akun ini merupakan uang muka untuk:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Pembelian tanah	4.755	1.773
Lain-lain	18	258
Jumlah	4.773	2.031

7. INVENTORIES (continued)

The movements of office and home office under construction are as follows:

Balance at beginning of year	
Construction costs	
Reclassification to land for development	
Reclassification from investment property	
Reclassification to apartment inventory	
Charge to cost of sales	
Balance at end of year	

PT Ciputra Puri Trisula, a subsidiary, has acquired parcels of land. These parcels of land are used for the purpose of construction of condominium building and office towers designated for sale. The construction has commence in 2015 and is expected to be completed in 2017.

Borrowing cost which were capitalized to inventories amounted to Rp46,498 and Rp40,198 in 2016 and 2015. respectively.

As of December 31, 2016 and 2015, certain inventories of CPT pledged as collateral to the bank loan facility as discussed in Note 21.

The Group's management believes that inventories have been stated at realizable value and there fore no provision for impairment losses is necessary.

8. ADVANCES

This account represents advances for:

Purchase of land	
Others	
Total	

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Akun ini merupakan investasi pada Entitas Asosiasi dengan rincian sebagai berikut:

9. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

This account consists of investments in Associates with details as follows:

31 Desember 2016/December 31, 2016					
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas laba (rugi) neto/ Accumulated equity in net income (loss)	Nilai buku neto/ Net book value	
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	7.527	124.508	PT Ciputra Liang Court
PT Jaya Citra Hotel	36,73%	12.600	272	12.872	PT Jaya Citra Hotel
PT Ciputra Klinik	45,00%	3.920	(2.948)	972	PT Ciputra Klinik
PT Ciputra Adicakra	15,00%	188	-	188	PT Ciputra Adicakra
PT Ciputra Bangunutama	7,50%	94	-	94	PT Ciputra Bangunutama
Total		133.783	4.851	138.634	Total
31 Desember 2015/December 31, 2015					
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas laba (rugi) neto/ Accumulated equity in net income (loss)	Nilai buku neto/ Net book value	
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	17.170	134.151	PT Ciputra Liang Court
PT Jaya Citra Hotel	36,73%	12.600	192	12.792	PT Jaya Citra Hotel
PT Ciputra Klinik	45,00%	2.940	(1.305)	1.635	PT Ciputra Klinik
PT Ciputra Adicakra	15,00%	188	-	188	PT Ciputra Adicakra
PT Ciputra Bangunutama	7,50%	94	-	94	PT Ciputra Bangunutama
Total		132.803	16.057	148.860	Total

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, penyertaan saham pada PT Ciputra Liang Court dimiliki oleh PT Dimensi Serasi, Entitas Anak, sebesar 8,76% (105 saham) dan Perusahaan sebesar 33,81% (405 saham), membuat kepemilikan saham Perusahaan secara langsung dan tidak langsung menjadi sebesar 39,94%.

As of December 31, 2016 and 2015, the investments in shares of PT Ciputra Liang Court are owned by PT Dimensi Serasi, a Subsidiary, representing 8.76% interest (105 shares) and by the Company representing 33.81% interest (405 shares), making the Company's total direct and indirect ownership amounting to 39.94%.

Rincian aset dan liabilitas entitas asosiasi dan total pendapatan usaha dan laba neto entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

The detail of the associated company's assets and liabilities and its net revenues in and net income as of December 31, 2016 and 2015 are as follows:

	Total Aset/ Total Asset	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (rugi) neto/ Net income (loss)	
2016					2016
PT Ciputra Liang Court	427.939	37.378	144.975	28.298	PT Ciputra Liang Court
PT Jaya Citra Hotel	63.864	35.388	12.387	49	PT Jaya Citra Hotel
PT Ciputra Klinik	6.846	4.615	7.799	(3.220)	PT Ciputra Klinik
PT Ciputra Adicakra	2.681	916	-	-	PT Ciputra Adicakra
PT Ciputra Bangunutama	1.219	6	-	-	PT Ciputra Bangunutama
2015					2015
PT Ciputra Liang Court	467.303	80.561	71.918	4.290	PT Ciputra Liang Court
PT Jaya Citra Hotel	61.787	33.360	-	91	PT Jaya Citra Hotel
PT Ciputra Klinik	5.961	2.852	2.645	(2.663)	PT Ciputra Klinik
PT Ciputra Adicakra	2.681	916	-	-	PT Ciputra Adicakra
PT Ciputra Bangunutama	1.219	6	-	-	PT Ciputra Bangunutama

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

10. ASET DAN LIABILITAS DERIVATIF

Pada tahun 2015, Perusahaan mengadakan kontrak pertukaran mata uang dan suku bunga dengan PT Bank DBS Indonesia ("DBS") untuk mengendalikan risiko mata uang dan suku bunga atas penerbitan Wesel Bayar Jangka Menengah dalam mata uang asing sebagai berikut:

- Pada tanggal 2 Maret 2015, Perusahaan menyetujui untuk membayar pokok sebesar Rp309.400 dan bunga dengan suku bunga tetap setahun untuk mata uang Rupiah sebesar 12,45% setiap enam bulanan dan menerima pokok sebesar SGD32.500.000 (jumlah penuh) dan bunga dengan suku bunga tetap setahun untuk mata uang SGD sebesar 5,625%. Periode kontrak adalah dari tanggal 2 April 2015 sampai dengan tanggal 13 Februari 2016. Saldo liabilitas derivatif yang timbul dari transaksi ini sebesar Rp18.590 disajikan sebagai akun "Liabilitas Derivatif" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2016, sedangkan saldo aset derivatif yang timbul dari transaksi ini sebesar Rp8.245 disajikan sebagai akun "Aset Derivatif" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2015.
- Pada tanggal 19 Maret 2015, Perusahaan menyetujui untuk membayar pokok sebesar Rp307.775 dan bunga dengan suku bunga tetap setahun untuk mata uang Rupiah sebesar 12,48% setiap enam bulanan dan menerima pokok sebesar SGD32.500.000 dan bunga dengan suku bunga tetap setahun untuk mata uang SGD sebesar 5,625%. Periode kontrak adalah dari tanggal 19 Maret 2015 sampai dengan tanggal 13 Februari 2016. Saldo liabilitas derivatif yang timbul dari transaksi ini sebesar Rp16.933 disajikan sebagai akun "Liabilitas Derivatif" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2016, sedangkan saldo aset derivatif yang timbul dari transaksi ini sebesar Rp9.816 disajikan sebagai akun "Aset Derivatif" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2015.

10. DERIVATIVE ASSETS AND LIABILITIES

In 2015, the Company entered into cross currency and interest rate swap contract with PT Bank DBS Indonesia ("DBS") to manage its exposure from fluctuation of exchange rate and interest rate on issued Medium-Term Notes denominated in foreign currency as follows:

- *On March 2, 2015, the Company agreed to pay the principal amounting to Rp309,400 and interest at fixed rate per annum for Rupiah currency at 12.45% and receive the principal amounting to SGD32,500,000 (full amount) and interest at fixed rate per annum for SGD currency at 5.625%. The contract period is from April 2, 2015 to February 13, 2016. The derivative liabilities resulting from this transaction amounted to Rp18,590 which are presented as "Derivative Liabilities" in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2016, while the derivative assets resulting from this transaction amounted to Rp8,245 which are presented as "Derivative Assets" in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2015.*
- *On March 19, 2015, the Company agreed to pay the principal amounting to Rp307,775 and interest at fixed rate per annum for Rupiah currency at 12.48% and receive the principal amounting to SGD32,500,000 and interest at fixed rate per annum for SGD currency at 5.625%. The contract period is from March 19, 2015 to February 13, 2016. The derivative liabilities resulting from this transaction amounted to Rp16,933 which are presented as "Derivative Liabilities" in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2016, while the derivative assets resulting from this transaction amounted to Rp9,816 which are presented as "Derivative Assets" in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2015.*

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

10. ASET DAN LIABILITAS DERIVATIF (lanjutan)

Bagian yang efektif atas perubahan nilai wajar dari kontrak pertukaran mata uang dan suku bunga tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain - cadangan lindung nilai arus kas. Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016 dan 2015, Perseroan mengakui bagian yang efektif atas perubahan nilai wajar - setelah pajak penghasilan terkait sejumlah (Rp10.175) dan Rp13.149 pada penghasilan komprehensif lain - keuntungan (kerugian) atas instrument derivatif untuk lindung nilai arus kas. Jumlah kumulatif yang dicatat dalam penghasilan komprehensif lain sebesar Rp2.975 dan Rp13.149 pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

Perusahaan telah melakukan *unwinding* kontrak pertukaran mata uang dan suku bunga untuk Wesel Bayar Jangka Menengah dengan nilai nominal sebesar SGD18.000.000 pada bulan Januari 2017 (Catatan 37c).

10. DERIVATIVE ASSETS AND LIABILITIES (continued)

The effective portion of changes in the fair value of cross currency and interest rate swap contract is recognized in other comprehensive income - cash flows hedging reserve. For the year ended December 31, 2016 and 2015, the Company recognized effective portion of changes in fair value - net of related income tax amounting to (Rp10,175) and Rp13,149 in other comprehensive income - gain (loss) on derivative instrument for cash flow hedges. The cumulative amount recorded in other comprehensive income amounted to Rp2,975 and Rp13,149 as of December 31, 2016 and 2015.

The Company is unwinding cross currency and interest rate swap contract for Medium-Term Notes with nominal amount of SGD18,000,000 in January 2017 (Note 37c).

11. PROPERTI INVESTASI

Mutasi dari properti investasi adalah sebagai berikut:

31 Desember 2016	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	December 31, 2016
<u>Harga Perolehan</u>						<u>Acquisition Cost</u>
Tanah	450.557	-	-	-	450.557	Land
Bangunan dan prasarana	3.151.587	51.936	-	12.252	3.215.775	Building and infrastructure
Sub-total	3.602.144	51.936	-	12.252	3.666.332	Sub-total
<u>Konstruksi Dalam Penyelesaian</u>						<u>Construction In Progress</u>
Tanah dan bangunan	671.263	302.502	-	(12.252)	961.513	Land and building
Total biaya perolehan	4.273.407	354.438	-	-	4.627.845	Total acquisition cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	433.673	72.643	-	-	506.316	Buildings
Nilai Buku	3.839.734				4.121.529	Net Book Value
31 Desember 2015	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	December 31, 2015
<u>Harga Perolehan</u>						<u>Acquisition Cost</u>
Tanah	409.102	-	-	41.455	450.557	Land
Bangunan dan prasarana	2.990.598	194.618	-	(33.629)	3.151.587	Building and infrastructure
Sub-total	3.399.700	194.618	-	7.826	3.602.144	Sub-total
<u>Konstruksi Dalam Penyelesaian</u>						<u>Construction In Progress</u>
Tanah dan bangunan	460.105	279.266	-	(68.108)	671.263	Land and building
Total biaya perolehan	3.859.805	473.884	-	(60.282)	4.273.407	Total acquisition cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	353.314	80.359	-	-	433.673	Buildings
Nilai Buku	3.506.491				3.839.734	Net Book Value

11. INVESTMENT PROPERTIES

The movements of investment properties are as follows:

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Properti investasi terutama merupakan investasi pada tanah, perkantoran di CAG dan SNIP dan bangunan pusat belanja di CSN, CAG dan CSM yang terletak di Jakarta dan Semarang. Properti investasi ini disewakan kepada pihak ketiga. Hasil dari sewa tersebut dicatat pada akun pendapatan sewa pusat niaga (Catatan 28).

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, properti investasi yang masih dalam penyelesaian adalah Proyek Ciputra World II Jakarta (apartemen, dan gedung perkantoran) dengan presentase penyelesaian masing-masing sekitar 71,40% dan 55,55% dan diharapkan akan selesai pada akhir 2016.

Presentase penyelesaian aset dalam pembangunan pada 31 Desember 2016 dan 2015 didasarkan pada biaya aktual yang terjadi di bandingkan dengan total biaya proyek yang dianggarkan. Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 tidak ada kendala yang signifikan untuk penyelesaian proyek dalam pembangunan.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2016 dan 2015, masing-masing adalah sebesar Rp662.983 and Rp520.699.

Alokasi beban penyusutan properti investasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2016 dan 2015, masing-masing adalah sebesar Rp72.643 dan Rp80.359 dicatat sebagai bagian "Beban Langsung dan Beban Pokok Penjualan".

Pada tahun 2015 reklasifikasi atas properti investasi sebesar Rp60.282 ke akun persediaan, tanah untuk pengembangan dan aset tetap sesuai dengan peruntukan proyek

Pada tahun 2015, CAG Entitas Anak telah melakukan reklasifikasi atas "Tanah dan Bangunan dalam Penyelesaian - Properti Investasi" pada proyek Ciputra World I Jakarta sebagaimana dijelaskan pada Catatan 7 dan 13 ke akun persediaan apartemen dan residensial dalam penyelesaian.

11. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Investment property mainly represents investment in land, office tower owned by CAG and SNIP and shopping center building owned by CSN, CAG and CSM located at Jakarta and Semarang. These investment properties are rented to the third parties. Rental income of these investments is recorded under revenues from shopping centers lease (Note 28).

As of December 31, 2016 and 2015, investment properties under construction include Ciputra World II Jakarta Project (apartment and office tower) with percentage of completion approximately 71,40% and 55.55%, respectively, and expected to be completed at the end of 2016.

The percentages of completion of the construction in progress as of December 31, 2016 and 2015 are based on the actual expenditures incurred compared to the total budgeted project cost. As of December 31, 2016 and 2015, there is no significant obstacle to the completion of the projects under construction.

Rental income from investment properties recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in 2016 and 2015 amounted to Rp662,983 and Rp520,699.

The allocation of depreciation expenses of investment property which have been charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in 2016 and 2015 amounted to Rp72,643 and Rp80,359, respectively, and recorded as part of "Direct Costs and Cost of Sales".

In 2015, reclassification investment properties amounting to Rp60,282 to inventories, land for development and fixed assets based on the project allotment.

In 2015, CAG A Subsidiary has reclassified "Land and Building Under Construction - Investment Property" in Ciputra World I Jakarta project as discussed in Notes 7 and 13 to apartment and residence under construction in inventory accounts.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2016, properti investasi diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (Catatan 13). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang mungkin timbul atas risiko yang ada.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam properti investasi adalah sebesar Rp33.371 dan Rp11.803 masing-masing pada tahun 2016 dan 2015.

Pada tanggal 31 Desember 2016, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan penilai independen KJPP Willson & Rekan tanggal 14 Maret 2016 adalah sebesar Rp9 triliun.

11. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of December 31, 2016, investment properties were covered by insurance under a blanket policy with fixed assets (Note 13). Management believes that the insured amount is adequate to cover possible losses from the insured risks.

Borrowing costs which were capitalized to investment properties amounted to Rp33,371 and Rp11,803 in 2016 and 2015, respectively.

As of December 31, 2016, the fair value of investment properties based on independent valuation report by KJPP Willson & Rekan dated March 14, 2016 is amounted to Rp9 trillion.

12. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

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

12. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of land for development based on ownership and area are as follows:

31 Desember/December 31,						
2016			2015			
Lokasi/ Location	Luas (m ²)/ Area (m ²)	Total/Total	Luas (m ²)/ Area (m ²)	Total/Total		
CAB	Jakarta	19.748	357.440	19.748	353.127	CAB
DTA	Bali	133.004	192.118	208.621	299.296	DTA
DTB	Bali	169.643	242.217	169.643	242.193	DTB
CPT	Jakarta	21.673	240.330	21.673	229.479	CPT
CAG	Jakarta	6.022	236.171	6.022	219.157	CAG
SSAA	Jakarta	14.703	197.162	14.703	194.883	SSAA
DTC	Bali	212.173	201.280	212.173	191.024	DTC
Total		652.583	1.666.718	652.583	1.729.159	Total

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, tidak terdapat tanah untuk pengembangan yang digunakan sebagai jaminan atas utang, kecuali tanah untuk pengembangan DTA, yang sebagian dijamin sebagai jaminan atas utang bank, seperti dijelaskan di Catatan 21.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan pada tahun 2016 dan 2015.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

As of December 31, 2016 and 2015, there is no land for development are used as collateral for bank loans, except for land for development of DTA which partially pledged as collateral to the bank loan facility as discussed in Note 21.

There were no borrowing cost capitalized as part of the land for development in 2016 and 2015.

The management of the Group believes there is no impairment in the value of land for development as of December 31, 2016 and 2015.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

13. ASET TETAP

Mutasi dari aset tetap adalah sebagai berikut:

2016	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Tanah	304.114	-	-	-	304.114
Bangunan dan prasarana	1.472.187	44.454	75	715	1.517.281
Peralatan dan perabot	173.881	8.010	371	55	181.575
Kendaraan bermotor	2.123	45	-	-	2.168
	1.952.305	52.509	446	770	2.005.138
<u>Aset dalam Penyelesaian</u>					
Bangunan	224.997	32.552	-	(770)	256.779
Total Biaya Perolehan	2.177.302	85.061	446	-	2.261.917
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan dan prasarana	165.417	38.072	2	5	203.492
Peralatan dan perabot	129.477	17.737	390	(5)	146.819
Kendaraan bermotor	1.804	170	-	-	1.974
Total Akumulasi Penyusutan	296.698	55.979	392	-	352.285
Nilai Buku	1.880.604				1.909.632

13. FIXED ASSETS

The movements of fixed assets are as follows:

2016
<u>Acquisition Cost</u>
<u>Direct Ownership</u>
Land
Buildings and infrastructure
Furniture and fixtures
Transportation equipment
<u>Construction in Progress</u>
Building
Total Acquisition Cost
<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Direct Ownership</u>
Buildings and infrastructure
Furniture and fixtures
Transportation equipment
Total Accumulated Depreciation
Net Book Value

2015	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Tanah	298.512	-	-	5.602	304.114
Bangunan dan prasarana	361.690	5.733	-	1.104.764	1.472.187
Peralatan dan perabot	158.075	10.210	1.343	6.939	173.881
Kendaraan bermotor	2.304	-	181	-	2.123
	820.581	15.943	1.524	1.117.305	1.952.305
<u>Aset dalam Penyelesaian</u>					
Bangunan	837.913	388.624	-	(1.001.540)	224.997
Total Biaya Perolehan	1.658.494	404.567	1.524	115.765	2.177.302
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan dan prasarana	143.746	21.671	-	-	165.417
Peralatan dan perabot	111.456	18.370	349	-	129.477
Kendaraan bermotor	1.780	205	181	-	1.804
Total Akumulasi Penyusutan	256.982	40.246	530	-	296.698
Nilai Buku	1.401.512				1.880.604

Rincian laba penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of gain on sale of fixed assets are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Hasil penjualan aset tetap	177	199	Proceeds from sale of fixed assets
Nilai buku neto aset tetap	(54)	(83)	Net book value of fixed assets
Laba penjualan aset tetap (Catatan 31)	123	116	Gain on sale of fixed assets (Note 31)

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

13. ASET TETAP (lanjutan)

Rincian rugi penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Hasil penghapusan aset tetap	-	-	Proceeds from disposal of fixed assets
Nilai buku neto aset tetap	-	911	Net book value of fixed assets
Rugi penghapusan aset tetap (Catatan 32)	-	(911)	Loss on disposal of fixed assets (Note 32)

Alokasi pembebanan penyusutan aset tetap pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

The details of loss on disposal of fixed assets are as follows:

The allocation of depreciation expenses of fixed assets which have been charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Beban penjualan (Catatan 30)	2.009	7.091	Selling expenses (Note 30)
Beban umum dan administrasi (Catatan 30)	53.970	33.155	General and administrative expenses (Note 30)
Total	55.979	40.246	Total

Rincian aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

The details of construction in progress as of December 31, 2016 and 2015 are as follows:

	31 Desember/December 31,				
	2016		2015		
Proyek	Total/ Amount	Persentase penyelesaian (%)/ Percentage of completion (%)	Jumlah/ Amount	Persentase penyelesaian (%)/ Percentage of completion (%)	Projects
Ciputra World Jakarta I	84.588	98,25	101.041	98,00	Ciputra World Jakarta I
Ciputra World Jakarta II	17.480	20,78	16.325	20,66	Ciputra World Jakarta II
Lain-lain	154.711		107.631		Others
Total aset dalam penyelesaian	256.779		224.997		Total construction in progress

Pada tanggal 31 Desember 2016, aset tetap yang masih dalam penyelesaian adalah Ciputra World I Jakarta dan Ciputra World II Jakarta masing-masing diharapkan akan selesai pada akhir 2017.

As of December 31, 2016, fixed assets under construction represents Ciputra World I Jakarta and Ciputra World II Jakarta and expected to be completed at the end of 2017, respectively.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

13. ASET TETAP (lanjutan)

Tanah di atas termasuk tanah di properti investasi dan tanah untuk pengembangan, berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Entitas-Entitas Anak yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2022 sampai dengan tahun 2041. Manajemen berpendapat bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam aset tetap adalah sebesar Rp39.066 dan Rp21.985 masing-masing pada tahun 2016 dan 2015.

Pada tanggal 31 Desember 2016, persediaan, aset tetap (kecuali hak atas tanah), bersama dengan tanah dalam pengembangan, properti investasi dan kas diasuransikan kepada beberapa perusahaan asuransi, pihak-pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan nilai pertanggungan sekitar Rp9.338.851. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Bagian aset tetap milik CAG, SNIP, CSM dan CSN digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan fasilitas pinjaman bank seperti dijelaskan dalam Catatan 21. Bagian aset dalam penyelesaian CAG digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan fasilitas pinjaman bank seperti dijelaskan dalam Catatan 21.

Pada tanggal 30 Juni 2016, nilai wajar persediaan, aset tetap, tanah dalam pengembangan dan properti investasi berdasarkan laporan penilai independen KJPP Willson & Rekan tanggal 30 Juni 2016 adalah sebesar Rp18.195.906 (tidak diaudit). Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas aset tetap tersebut.

14. ASET TIDAK LANCAR LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Dana yang dibatasi penggunaannya		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.943	35.788
PT Bank ICBC Indonesia	2.109	1.505
Standard Chartered Bank, Jakarta	62	62
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4	4
PT Bank Central Asia Tbk	1	1
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	5.043
Sub-total	15.119	42.403

13. FIXED ASSETS (continued)

The land, including land in investment property and land for development accounts represents Building Use Rights or "Hak Guna Bangunan" (HGB) under the Subsidiaries' names, which will expire on various dates between 2022 and 2041. Management is of the opinion that the rights can be renewed once they expire.

Borrowing costs which were capitalized to fixed assets amounted to Rp39,066 and Rp21,985 in 2016 and 2015, respectively.

As of December 31, 2016, inventory, fixed assets (except landrights), together with land for development, investment property and cash are covered by insurance against risk from fire and other associated risks under blanket policies for Rp9,338,851 with certain insurance companies, third parties. Management of the Group believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses from the insured risks.

Fixed asset of CAG, SNIP, CSM and CSN is partially pledged as collateral to the bank loans facility as discussed in Note 21. Construction in progress of CAG is partially pledged as collateral to the bank loans facility as discussed in Note 21.

As of June 30, 2016, the fair value of inventory, fixed assets, land for development and investment property are based on independent valuation report by KJPP Willson & Rekan dated June 30, 2016 is amounted to Rp18,195,906 (unaudited). Management of the Group believes that there are no changes in circumstances that indicate material impairment of the fixed assets.

14. OTHER NON-CURRENT ASSETS

This account consists of:

Restricted funds
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk
Standard Chartered Bank, Jakarta
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Sub-total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

14. ASET TIDAK LANCAR LAIN-LAIN (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		
PT Bank ICBC Indonesia	28.238	-
PT Bank Central Asia Tbk	23.502	31.227
PT Bank CIMB Niaga Tbk	953	905
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Internasional Indonesia Tbk)	390	374
Sub-total	53.083	32.506
Uang jaminan	1.503	1.504
Lain-lain	14.583	14.087
Total	84.288	90.500

14. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

This account consists of: (continued)

Restricted time deposits
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (formerly PT Bank Internasional Indonesia Tbk)
Sub-total
Guarantee deposit
Others
Total

15. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
PT Pancamagran Wisesa	40.228	1.123
PT Jaya Teknik Indonesia	11.695	11.457
PT Indalex	11.443	11.443
PT Jatisungkai Estetika	5.615	12.794
PT Garindo Mitra Sejati	2.418	28.586
PT Multikon	1.732	16.726
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp10 miliar)	125.390	123.755
Total	198.521	205.884

15. TRADE PAYABLES

This account consists of:

PT Pancamagran Wisesa
PT Jaya Teknik Indonesia
PT Indalex
PT Jatisungkai Estetika
PT Garindo Mitra Sejati
PT Multikon
Others (each below Rp10 billion)
Total

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga adalah tanpa jaminan.

All third parties trade payables are unsecured.

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Utang pembelian tanah	-	88.690
Lainnya	26.105	12.799
Total	26.105	101.489

16. OTHER PAYABLES

This account consists of:

Land acquisition payables
Others
Total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Pencadangan untuk memenuhi kewajiban kepada pemerintah daerah	64.096	68.072
Bunga	22.274	23.185
Air, listrik dan gas	6.919	7.417
Jasa manajemen dan pemasaran	2.355	6.419
Jasa tenaga ahli	1.598	6.415
Biaya pelayanan	682	744
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp300 juta)	22.774	31.781
Total	120.698	144.033

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, CAG, Entitas Anak, membukukan pencadangan beban untuk kewajiban penyediaan Rumah Susun Sederhana (RSS) sesuai dengan peraturan daerah.

17. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Accrual to fulfill obligation to local government	64.096	68.072
Interest	22.274	23.185
Utilities	6.919	7.417
Management and marketing fees	2.355	6.419
Professional fees	1.598	6.415
Service charges	682	744
Others (each below Rp300 million)	22.774	31.781
Total	120.698	144.033

As of December 31, 2016 and 2015, CAG, a Subsidiary, recorded accrual to build Rumah Susun Sederhana (RSS) in compliance with local regulation.

18. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Pajak penghasilan:		
Pasal 23	86	247
Pasal 25	2.007	5
Pajak final	18.028	28.878
Pajak pertambahan nilai	120.953	146.579
Pajak lainnya	8.543	225
Total	149.617	175.934

18. TAXATION

a. Prepaid taxes:

Income tax:
Article 23
Article 25
Final tax
Value added tax
Others
Total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

18. TAXATION (continued)

b. Utang pajak:

b. Taxes payable:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Perusahaan			Company
Pasal 21	267	226	Article 21
Pasal 23	2	16	Article 23
Pasal 26	27	-	Article 26
Pajak final	29	-	Final tax
Pajak pertambahan nilai	600	-	Value added tax
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak 21	1.342	1.218	Article 21
Pajak 22	58	2.843	Article 22
Pajak 23	291	1.020	Article 23
Pajak 25	878	841	Article 25
Pajak 26	202	214	Article 26
Pajak 29	-	728	Article 29
Pajak final	11.798	8.038	Final tax
Pajak final belum jatuh tempo	-	9.570	Final tax not yet due
Pajak pembangunan I	3.606	3.996	Development tax I
Pajak pertambahan nilai	396	1.348	Value added tax
Pajak penjualan atas barang mewah	-	371	Luxury sales tax
Total	19.496	30.429	Total

c. Pajak final:

c. Final tax:

Pajak final tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 terdiri dari:

Final tax for the years ended December 31, 2016 and 2015 consist of:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Entitas Anak	82.751	131.972	Subsidiaries

d. Pajak penghasilan:

d. Income tax:

Pajak penghasilan kini dan tangguhan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 terdiri dari:

Current and deferred taxes for the years ended December 31, 2016 and 2015 consist of:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Pajak kini			Current tax
Entitas Anak	9.720	19.808	Subsidiaries
Pajak tangguhan			Deferred tax
Perusahaan	-	(438)	Company
Entitas Anak	(3.781)	(4.290)	Subsidiaries
Neto	5.939	15.080	Net

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

PT Ciputra Property, Tbk ("Perusahaan")

Perusahaan menerima Surat Pemberitahuan dari Kantor Pajak pada bulan April 2015 untuk melunasi pajak penghasilan pasal 26 tahun pajak 2009 sebesar Rp3.686 atas transaksi pembelian saham dari Natsteel Properties Pte., Ltd., Singapura. Perusahaan telah membayar tagihan pajak tersebut pada bulan Mei 2015 dan disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Lain-lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada bulan Desember 2014, Perusahaan menerima beberapa SKPKB untuk pajak penghasilan Pasal 21 dan 23 atas tahun pajak 2011 sebesar Rp94 dan Rp174, serta SKPKB untuk pajak penghasilan Pasal 21, 23, dan Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") atas tahun pajak 2012 sebesar Rp208, Rp66, dan Rp207. Perusahaan telah membayar tagihan pajak tersebut pada bulan Januari 2015.

PT Ciputra Adigraha ("CAG")

CAG membayar beberapa pemeriksaan pajak atas semua pajak penghasilan untuk tahun 2012 dan 2011, pajak penghasilan Pasal 29 untuk tahun 2010 dan pajak pertambahan nilai dan Pasal 4 (2) sebesar Rp3.495 berdasarkan beberapa hasil pemeriksaan pajak yang diterima CAG pada tahun 2015.

PT Ciputra Semarang ("CSM")

Pada bulan April 2015, CSM, Entitas Anak menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar ("SKPLB") untuk pajak penghasilan Pasal 25 dan 29 tahun 2013 sebesar Rp638. Perusahaan tidak mengajukan keberatan atas hasil pemeriksaan pajak dan telah mengkompensasikannya dengan pajak pertambahan nilai keluaran tahun 2012.

18. TAXATION (continued)

PT Ciputra Property, Tbk ("the Company")

The Company received Notification Letter from the Tax Office on April 2015 to settle withholding tax article 26 fiscal year 2009 amounting to Rp3,686 in relation with purchase of shares from Natsteel Properties Pte., Ltd., Singapore. The Company has paid the said tax assessment on May 2015 and presented as part of "Other Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss.

In December 2014, the Company received several Assessment of Tax Underpayment for income tax under Article 21 and 23 of fiscal year 2011 totaling Rp94,314,129 and Rp173,638,876, also received Assessment of Tax Underpayment for income tax under Article 21, 23, and Value Added Tax ("VAT") of fiscal year 2012 totaling Rp208, Rp66, and Rp207. The Company paid these assessments in January 2015.

PT Ciputra Adigraha ("CAG")

CAG paid several tax assesment for all of withholding tax for the year 2012 and 2011, withholding tax Article 29 for year 2010 and value added tax and withholding tax Article 4 (2) amounting to Rp3,495 based on the tax assessment letter received by CAG in 2015.

PT Ciputra Semarang ("CSM")

In April 2015, CSM, a Subsidiary received Tax Overpayment Assessment Letter (Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar ("SKPLB")) withholding tax Articles 25 and 29 for fiscal year 2013 amounting to Rp638. The Company has not filed an objection letter from tax office assessment result and has been offset against the value-added tax from 2012.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

- e. Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran rugi fiskal Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,	
	2016	2015
Laba sebelum pajak penghasilan Dan pajak final menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	176.247	496.774
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan	(99.767)	(192.744)
Eliminasi	1.635	23.007
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan Perusahaan	78.115	327.037
Perbedaan temporer:		
Amortisasi atas biaya transaksi yang ditangguhkan	1.638	1.135
Penyusutan	(53)	(118)
Penyisihan imbalan kerja karyawan	-	2.146
Perbedaan tetap:		
Bagian laba neto		
Entitas Anak dan Entitas Asosiasi - neto	(199.889)	(430.861)
Laba transaksi derivatif	29.380	(16.640)
Denda pajak	-	4.435
Lain-lain	5.708	5.674
Penghasilan yang telah dikenakan pajak final	(4.169)	(10.781)
Taksiran rugi fiskal Perusahaan - tahun berjalan	89.270	(117.973)
Taksiran akumulasi rugi fiskal Perusahaan - awal tahun	(242.096)	(124.124)
Taksiran rugi fiskal Perusahaan - akhir tahun	(152.826)	(242.097)

Jumlah kerugian fiskal Perusahaan untuk tahun 2016 seperti yang disebutkan di atas akan dilaporkan oleh Perusahaan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") PPh badan tahun 2016.

Jumlah kerugian fiskal Perusahaan untuk tahun 2015 seperti yang disebutkan di atas telah dilaporkan oleh Perusahaan dalam SPT PPh badan tahun 2015.

18. TAXATION (continued)

- e. A reconciliation between income before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated fiscal loss of the Company for the years ended December 31, 2016 and 2015, is as follows:

Income before income tax and final tax per consolidated statements of comprehensive income
Income before income tax of Subsidiaries
Elimination
Income (loss) before income tax of the Company
Temporary differences:
Amortization deferred transaction costs
Depreciation
Provision for employee benefits
Permanent differences:
Equity in net earnings of Subsidiaries and an Associates company - net
Gain on derivative transactions
Tax penalty
Others
Income already subjected to final tax
Estimated fiscal loss of the Company - current year
Estimated tax loss carry forward of the Company - beginning balance
Estimated fiscal loss of the Company - ending balance

The amounts of the Company's tax losses for the year 2016 as stated above will be reported by the Company in its 2016 annual income tax return ("SPT").

The amounts of the Company's tax losses for the year 2015 as stated above has been reported by the Company in its 2015 SPT.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pajak tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31	
	2016	2015
Aset pajak tangguhan - neto		
Perusahaan	10.589	-
Entitas Anak	7.391	-
Neto	17.980	-
Liabilitas pajak tangguhan -neto		
Perusahaan	-	2.994
Entitas Anak	31.649	27.791
Neto	31.649	30.785

Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan atas rugi fiskal yang dapat dikompensasi di kemudian hari.

g. Pengampunan pajak

CAG dan PT Ciputra Sentra, Entitas Anak, memutuskan untuk memanfaatkan fasilitas pengampunan pajak berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak. Aset pengampunan pajak diukur berdasarkan nilai yang dilaporkan pada Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP"). Uang tebusan (jumlah pajak yang harus dibayarkan sesuai dengan aturan Pengampunan Pajak) dibebankan pada laporan laba rugi pada periode saat SKPP diterima.

Berdasarkan PSAK No.70 "Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak", selisih antara nilai yang diakui sebagai aset dan liabilitas pengampunan pajak disajikan sebagai "Tambahan Modal Disetor" dan tidak bisa direklasifikasi sebagai saldo laba atau komponen laba atau rugi tahun berjalan. Selisih tersebut disajikan sebagai "Tambahan Modal Disetor" dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

18. TAXATION (continued)

f. Deferred tax

The details of deferred tax assets and liabilities as presented in the consolidated statements of financial position are as follows:

Deferred tax assets - net	
Company	
Subsidiaries	
Net	
Deferred tax liabilities - net	
Company	
Subsidiaries	
Net	

The Company does not recognized the deferred tax asset on tax loss carryforward.

g. Tax amnesty

CAG and PT Ciputra Sentra, Subsidiaries, decided to utilize tax amnesty facility based on Tax Amnesty Law. Tax amnesty assets are measured at the amount reported in the Tax Amnesty Approval Letter ("SKPP"). The redemption money (the amount of tax paid in accordance with Tax Amnesty law) shall be charged directly to profit or loss in the period when the SKPP was received.

Based on PSAK No. 70 "Accounting for Assets and Liabilities of Tax Amnesty", any difference between amounts initially recognized for the tax amnesty assets and the related tax amnesty liabilities was presented as "Additional Paid-In Capital" and shall not be reclassified to retained earnings or recycled to profit or loss subsequently. Such difference was presented as "Additional Paid-In Capital" in the consolidated statement of equity for the year ended December 31, 2016

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

19. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini merupakan pendapatan sewa pusat niaga, perkantoran, hotel dan serviced apartment yang diterima di muka dari pihak ketiga masing-masing sebesar Rp123.232 dan Rp86.801 pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

Seluruh pendapatan diterima di muka yang diterima Kelompok Usaha adalah dalam mata uang Rupiah dan akan terealisasi kurang dari satu tahun.

19. UNEARNED INCOME

This account represents unearned lease rentals income of shopping center, office lease, hotel and serviced apartment received from third parties amounting to Rp123,232 and Rp86,801 as of December 31, 2016 and 2015, respectively.

All of unearned income received by the Group are denominated in Rupiah and will be realized in less than one year.

20. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Uang muka yang diterima atas penjualan dari pihak ketiga atas:		
Apartemen dan residensial	322.822	435.609
Kantor	195.551	287.967
Total	518.373	723.576

Seluruh uang muka pelanggan yang diterima Kelompok Usaha adalah dalam mata uang Rupiah.

20. ADVANCES FROM CUSTOMERS

This account consists of:

Advances received from sales to third parties of:
Apartments and residence
Offices

Total

All of advances from customer received by the Group are denominated in Rupiah.

21. UTANG BANK

Pinjaman bank terdiri dari:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Jatuh tempo dalam satu tahun		
Kredit investasi pokok:		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	238.664	194.712
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	106.760	103.620
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	33.743	28.000
PT Bank DKI	13.836	11.288
PT Bank Central Asia Tbk	6.385	7.561
Sub-total	399.388	345.181
Kredit investasi IDC:		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	32.704	31.381
PT Bank DKI	1.896	1.819
Sub-total	34.600	33.200
Total	433.988	378.381

21. BANK LOANS

Bank loans consist of:

Current maturities
Principal investment credit:
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank DKI
PT Bank Central Asia Tbk

Sub-total

IDC Investment credit:
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank DKI

Sub-total

Total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

Pinjaman bank terdiri dari: (lanjutan)

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Kredit investasi pokok:		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	596.803	835.467
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	408.966	515.776
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	237.435	618.512
PT Bank ICBC Indonesia	1.320.264	66.354
PT Bank DKI	34.597	48.433
PT Bank Central Asia Tbk	43.498	44.122
Sub-jumlah	2.641.563	2.128.664
Kredit investasi IDC:		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	35.998	68.703
PT Bank DKI	2.087	3.983
Sub-total	38.085	72.686
Total	2.679.648	2.201.350
Dikurangi beban transaksi ditangguhkan	(35.679)	(22.899)
Total	2.643.969	2.178.451

Jumlah pembayaran atas pinjaman bank tersebut di atas untuk tahun 2016 dan 2015, masing-masing adalah Rp375.404 dan Rp393.740.

Entitas Anak harus mendapatkan persetujuan dari bank sebelum melakukan hal-hal tertentu antara lain merger, penjualan aset, pembagian dividen, dan diwajibkan mempertahankan rasio keuangan tertentu seperti rasio lancar, rasio utang terhadap ekuitas, rasio *debt service coverage*. Pada 31 Desember 2016 dan 2015, entitas anak telah memenuhi semua persyaratan rasio keuangan sebagaimana diatur dalam perjanjian pinjaman.

21. BANK LOANS (continued)

Bank loans consist of: (continued)

*Principal investment credit:
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank DKI
PT Bank Central Asia Tbk*

*Investment credit IDC:
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank DKI*

Less deferred transaction cost

The amount of payments made for the years ended December 31, 2016 and 2015 amounting to Rp375,404 and Rp393,740, respectively.

The Company's subsidiaries must obtain written approvals from the banks before entering into certain activities such as merger, sale of assets, dividend distribution, and should comply with certain financial covenants such as current ratio, debt to equity ratio, debt service coverage ratio. As of December 31, 2016 and 2015, the subsidiaries have complied with all financial ratio covenants stated in the loan agreements.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

21. BANK LOANS (continued)

Pihak-pihak/ Parties	Total fasilitas/ Total Facilities (dalam jutaan Rp/ in million Rp)	Periode pinjaman/ Loan terms	Jadwal pembayaran/ Payment schedule	Periode pembayaran bunga/ Interest payment schedule	Tingkat bunga tahunan/ Annual interest rate	Jaminan/ Collateral	Tujuan/ Purpose
Fasilitas kredit sindikasi/ Syndicated Loan facility		Desember 2011 - 2019/ December 2011 - 2019	Cicilan setiap 3 bulan (triwulan kedua 2014 - triwulan keempat 2019)/ Installment every 3 months (2 nd quarter 2014 - 4 th quarter 2019)	Bulanan/ Monthly	Suku bunga LPS + 3,25% p.a/ LPS rate + 3.25% p.a	Tanah beserta bangunan, peralatan dan perabot yang berdiri di atasnya, mesin dan peralatan, rekening penampungan dan saham dari pemegang saham CAG yang tidak memiliki pengaruh signifikan/ Land with buildings, furnitures and fixtures standing on it, machinery and equipment, escrow accounts and the shares of CAG's shareholders with no significant influence	Pembangunan proyek Ciputra World 1 Jakarta/ Development of Ciputra World 1 Jakarta
CAG dan/and PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Rp1.725.000 (KI Pokok dan KI IDC /Principal credit investment and /IDC)				Selama periode tenggat bunga dibebankan ke dalam KI IDC 70% dan 30% self financing/ During grace period 70% of interest charged to KI IDC and 30% self financing		
PT Bank DKI	Rp100.000 (KI Pokok dan KI IDC/ Principal credit investment and KI IDC)		Masa tenggang adalah Desember 2011 - akhir triwulan 1 2014)/ Grace period was December 2011 - end of 1 st quarter 2014)				
Fasilitas kredit sindikasi/ Syndicated Loan facility	Rp550.000	26 Agustus 2014 - Desember 2022/ August 26, 2014 - December 2022	Cicilan setiap 3 bulan (triwulan pertama 2019 - triwulan keempat 2022)/ Installment every 3 months (1 st quarter 2019 - 4 th quarter 2022)	Bulanan/ Monthly	Suku bunga LPS + 3,25% p.a/ LPS rate + 3.25% p.a	Aset tetap berupa tanah, bangunan, peralatan dan perabot (Ciputra World Jakarta), mesin dan peralatan, rekening penampungan, hasil dari asuransi, jaminan perusahaan dari pemegang saham/ fixed assets in form of land, buildings, furnitures and fixtures (Ciputra World Jakarta), machinery and equipment, escrow accounts, proceeds from the insurance, letter of undertaking and corporate guarantee from the shareholders	Pembangunan proyek Office Tower II Ciputra World 1 Jakarta/ Development of Office Tower II Ciputra World 1 Jakarta
CAG, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Jateng dan/and PT Bank Mandiri Syariah							
CSM dan/and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Rp300.000	Mei 2013 - April 2023/ May 2013 - April 2023	Cicilan setiap bulan/Monthly installment	Bulanan/ Monthly	10,5% dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku /10.5% and interest rate reviewed regularly to meet current condition	Tanah beserta bangunan hotel dan mal serta mesin dan peralatan/Land with hotel and mall buildings and machinery and equipment	Pengembangan Perusahaan/ Development of the Company
CSN dan/and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Rp700.000	Januari 2014 - Oktober 2021/ January 2014 - October 2021	Cicilan setiap bulan/Monthly installment	Bulanan/ Monthly	10% dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku/ 10% and interest rate reviewed regularly to meet current condition	Tanah dan bangunan mal dan hotel /Land with mall and hotel buildings	Pengembangan Perusahaan/ Development of the Company

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

21. BANK LOANS (continued)

Pihak-pihak/ Parties	Total fasilitas/ Total Facilities (dalam jutaan Rp/in million Rp)	Periode pinjaman/ Loan terms	Jadwal pembayaran/ Payment schedule	Periode pembayaran bunga/ Interest payment schedule	Tingkat bunga tahunan/ Annual interest rate	Jaminan/ Collateral	Tujuan/ Purpose
CSN dan/and PT BRI Syariah	Rp200.000	September 2016 - Agustus 2024/ September 2016 - August 2024	Cicilan setiap bulan/Monthly installment	Bulanan/ Monthly	Nisbah bagi hasil 11%/ 11% nisbah profit sharing	Tanah dan bangunan mal dan hotel /Land with mall and hotel buildings	Pengembangan Perusahaan/ Development of the Company
PT Ciputra Astinamuria dan/and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Rp32.000	Oktober 2013 - Oktober 2021/ October 2013 - October 2021	Cicilan setiap triwulan (triwulan pertama 2015 - triwulan keempat 2021)/ Quarterly installment (1 st quarter 2015 - 4 th quarter 2021)	Bulanan/ Monthly	9,5% dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku /9.5% and interest rate reviewed regularly to meet current condition	Tanah hotel di Semarang/ Land in Semarang	Pembangunan hotel Citradream Semarang/ Development of Citradream hotel in Semarang
PT Ciputra Asanagrati dan/and PT Bank Central Asia Tbk	Rp33.000	Februari 2014 - Februari 2022/ February 2014 - February 2022	Cicilan setiap bulan (Maret 2015 - Februari 2022) /Monthly installment (March 2015 - February 2022)	Bulanan/ Monthly	10,25% dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku /10.25% and interest rate reviewed regularly to meet current condition	Tanah hotel di Bandung/ Land in Bandung	Pembangunan hotel Citradream Bandung/ Development of Citradream hotel in Bandung
PT Ciputra Royalemeriti dan/and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Rp28.000	Oktober 2013 - September 2021/ October 2013 - September 2021	Cicilan setiap triwulan (triwulan ketiga 2015 - triwulan keempat 2021)/ Quarterly installment (3 rd quarter 2015 - 4 th quarter 2021)	Bulanan/ Monthly	9,5% dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku /9.5% and interest rate reviewed regularly to meet current condition	Tanah hotel di Yogyakarta/ Land in Yogyakarta	Pembangunan hotel Citradream Yogyakarta/ Development of Citradream hotel in Yogyakarta

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

Pihak-pihak/ Parties	Total fasilitas/ Total Facilities (dalam jutaan Rp/ in million Rp)	Periode pinjaman/ Loan terms	Jadwal pembayaran/ Payment schedule
PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya dan/and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Rp469.000	Juli 2014 - Juni 2024/ July 2014 - June 2024	Cicilan setiap triwulan (triwulan kedua 2017 - triwulan ketiga 2024) / Quarterly installment (2 nd quarter 2017 - 3 rd quarter 2024) Masa tenggang adalah Juli 2014 - Juli 2017/Grace Period was July 2014 - July 2017
PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya dan/and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Rp120.000	Agustus 2016 - Januari 2024/ August 2016 - January 2024	Cicilan setiap triwulan (triwulan kedua 2017 - triwulan ketiga 2024) / Quarterly installment (2 nd quarter 2017 - 3 rd quarter 2024)
PT Sarananeka Indah Pancar dan/and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Rp550.000	November 2014 - December 2023/ November 2014 - December 2023	Cicilan setiap triwulan sejak Mei 2018/ Quarterly installment since May 2018
PT Sarananeka Indah Pancar dan PT Bank ICBC Indonesia sebagai mandated lead arranger, PT Bank Maybank Indonesia Tbk dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai kreditur/and PT Bank ICBC Indonesia sebagai mandated lead arranger, PT Bank Maybank Indonesia Tbk and PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai creditor	PT - 1 Rp950,000 PT - 2 Rp 450,000	PT - 1 Mei 2016 - Mei 2021/May 2016 - May 2021. PT 2 - Mei 2016 - Mei 2025/May 2016 - May 2025	Cicilan setiap triwulan sejak Januari 2019/ Quarterly installment since January 2019

21. BANK LOANS (continued)

Periode pembayaran bunga/ Interest payment schedule	Tingkat bunga tahunan/ Annual interest rate	Jaminan/ Collateral	Tujuan/ Purpose
Bulanan/ Monthly	JIBOR 1 bulan + margin 3,58031%/ 1 month JIBOR +3.58031% margin	Sebagian tanah dan bangunan berikut perlengkapan dan peralatan di Bali / Part of land and building with furnitures and fixtures	Pembangunan Rosewood di Tanah Lot - Bali/ Development of Rosewood in Tanah Lot - Bali
Bulanan/ Monthly	JIBOR 1 bulan + margin 3,58%/ 1 month JIBOR +3.58% margin	Sebagian tanah dan bangunan berikut perlengkapan dan peralatan di Bali / Part of land and building with furnitures and fixtures	Pembangunan Nivata di Tanah Lot - Bali/ Development of Nivata in Tanah Lot -Bali
Bulanan/ Monthly	JIBOR 1 bulan + margin 3,91375%/ 1 month JIBOR + margin 3.91375%	Tanah, bangunan, perlengkapan & peralatan Ciputra World 2 Jakarta/ Land, building, and equipment Ciputra World 2 Jakarta	Pembangunan Ciputra World 2./ Development Ciputra World 2
Triwulan/ Quarterly	12,00% per tahun dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku/12.00% p.a floating rate	Tanah, bangunan Ciputra World 2 Jakarta/Land, building of Ciputra World 2 Jakarta	Pembangunan Ciputra World 2./ Development Ciputra World 2

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

21. UTANG BANK (lanjutan)

Pihak-pihak/ Parties	Total fasilitas/ Total Facilities (dalam jutaan Rp/in million Rp)	Periode pinjaman/ Loan terms	Jadwal pembayaran/ Payment schedule	Periode pembayaran bunga/ Interest payment schedule	Tingkat bunga tahunan/ Annual interest rate	Jaminan/ Collateral	Tujuan/ Purpose
PT Ciputra Puri Trisula dan/and PT Bank ICBC Indonesia	Rp750.000	November 2015 - November 2021/November 2015 - November 2021	Cicilan setiap bulan (Desember 2018 - November 2021)/Monthly installment (December 2018 - November 2021). Masa tenggang adalah November 2015 - November 2018/Grace period was November 2015 - November 2018.	Bulanan/ Monthly	11,25% dan ditinjau setiap saat sesuai dengan bunga yang berlaku/11.25% and interest rate reviewed regularly to meet current condition	Sebagian tanah yang berlokasi di daerah Rawa Buaya, Jakarta Barat/ Part of land located in Rawa Buaya, West Jakarta.	Pembangunan Proyek Tahap 1 Ciputra International/ Development of 1st phase Ciputra International project

PT Sarananeka Indah pancar telah melunasi seluruh utang bank kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada bulan Mei 2016.

PT Sarananeka Indah Pancar has fully paid its bank loan to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk on May 2016.

22. WESEL BAYAR JANGKA MENENGAH

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Pihak ketiga - neto (SGD65.000.000 pada tanggal Desember 2015)	604.435	633.815
Dikurangi beban penerbitan ditangguhkan	(9.728)	(16.886)
Neto	594.707	616.929

Pada tanggal 13 Februari 2015, Perusahaan menerbitkan Wesel Bayar Jangka Menengah dengan nilai nominal sebesar SGD65.000.000 dari total nilai program yang berjumlah sebesar S\$200.000.000 dan terdaftar pada Bursa Efek Singapura ("SGX") dengan The Bank of New York Mellon, Cabang Singapura bertindak selaku wali amanat. Perseroan tidak memiliki keterkaitan usaha dengan wali amanat. Wesel tersebut merupakan kewajiban tanpa jaminan dan tidak memiliki persyaratan pemeringkatan.

Wesel tersebut memiliki jangka waktu tiga tahun dan jatuh tempo pada tanggal 13 Februari 2018. Bunga terutang setiap enam bulan pada tanggal 13 Februari dan 13 Agustus dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 5,625% per tahun.

22. MEDIUM-TERM NOTES

Third parties - net
(SGD65,000,000 as of
December 31, 2015)
Deduct deferred issuance
cost

On February 13, 2015, the Company issued Medium-Term Notes ("MTN") with nominal value of SGD65,000,000 of S\$200,000,000 programme size and listed at Singapore Exchange Listing ("SGX") with The Bank of New York Mellon, Singapore Branch as the trustee. The Company has no certain business relationship with the trustee. The Notes constitute an unsecured obligation and have no rating requirement.

The Notes have a term of three years and will due on February 13, 2018. Interest is payable semiannually on February 13 and August 13 with fixed interest rate of 5.625% annually.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

22. WESEL BAYAR JANGKA MENENGAH (lanjutan)

Sehubungan dengan risiko yang berkaitan dengan fluktuasi mata uang asing dan suku bunga mengambang dari Wesel Bayar Jangka Menengah ini, Perusahaan menggunakan instrumen keuangan derivatif untuk melindungi risiko tersebut. Wesel Bayar Jangka Menengah ini dilindung nilai dengan kontrak pertukaran mata uang dan suku bunga sejumlah SGD65.000.000 dengan PT Bank DBS Indonesia (Catatan 9).

Penerbitan Wesel Bayar Jangka Menengah tersebut ditujukan untuk membiayai pinjaman, mendanai akuisisi atau untuk modal kerja dan untuk keperluan-keperluan umum Perusahaan.

Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku seperti persyaratan yang tidak boleh dilakukan, memenuhi persyaratan keuangan dan persyaratan lainnya yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan. Pada tanggal laporan keuangan, Perseroan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan tersebut.

Pada tanggal 25 Oktober 2016, Perusahaan sebagai penerbit dari surat utang jangka menengah sebesar SGD\$65.000.000 menyampaikan undangan rapat kepada pemegang surat utang yang akan diadakan pada tanggal 16 November 2016 untuk memperoleh persetujuan atas rencana (i) penggabungan perusahaan dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) beserta dengan PT Ciputra Surya (CTRS) dimana Perusahaan akan menggabungkan diri dengan dan kedalam CTRA dan CTRA akan berlanjut sebagai entitas yang menerima penggabungannya; (ii) pengesampingan atas ketidakpatuhan dengan ketentuan-ketentuan tertentu dari Akta Perwaliamanatan, perubahan atas ketentuan dengan memasukkan opsi call dan meluncurkan penawaran tender untuk membeli kembali secara tunai atas sebagian dan/atau seluruh surat utang.

Pada tanggal 16 November 2016, persetujuan dari para pemegang surat utang jangka menengah telah diperoleh dalam rapat. Setelah penggabungan menjadi efektif, CTRA, sebagai perusahaan hasil penggabungan, akan meneruskan seluruh hak dan kewajiban atas surat utang jangka menengah sebesar SGD\$47.000.000. CTRA telah membayar sebagian dari wesel bayar jangka menengah sebesar SGD\$18.000.000 di Januari 2017.

22. MEDIUM-TERM NOTES (continued)

In relation to the risk associated with the fluctuation of foreign currency and floating interest rate of MTN, the Company uses derivative financial instruments to hedge the risks. MTN were hedged by cross currency and interest rate swap contracts amounting to SGD65,000,000 with PT Bank DBS Indonesia (Note 9).

Issue of the MTN is intended to refinance borrowings, finance acquisitions or for working capital and general corporate purposes.

The Company has to comply with terms and conditions such as negative pledge, maintaining financial covenant and other covenants in the Trust Deed. As of reporting date, the Company has fulfilled all terms and conditions.

On October 25, 2016, the Company as the issuer of SGD\$65,000,000 medium term notes announced the noteholders meeting which will be held on November 16, 2016 to seek consent in relation (i) to merger plan with PT Ciputra Development Tbk (CTRA) along with PT Ciputra Surya (CTRS) where the Company will affiliate itself into CTRA and CTRA will continue as an entity that accept the merger; (ii) waive the non-compliance with certain provisions of the Trust Deed, amend the condition of notes to include call option and offer to sell for cash any and all of the outstanding Notes.

The Extraordinary Resolution at the meeting on November 16, 2016 had been duly passed. Upon the merger becoming effective, CTRA, as the surviving entity, will assume all rights and obligations of the notes amounting to SGD\$47,000,000. CTRA settled a portion of the notes amounting to SGD\$18,000,000 in January 2017.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Liabilitas imbalan kepada karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003	28.437	30.491
Penghargaan cuti besar	1.940	1.485
Total	30.377	31.976

Kelompok Usaha menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan. Program pensiun tersebut dikelola Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Manulife Indonesia yang merupakan badan hukum yang didirikan oleh PT Asuransi Manulife Indonesia yang telah memiliki Peraturan Dana Pensiun yang disahkan oleh Keputusan Menteri Keuangan No. KEP-331/KM.6/2004 tertanggal 9 Agustus 2004. Iuran dana pensiun terdiri dari kontribusi Kelompok Usaha sebesar 2,5% - 5% dari penghasilan dasar pensiun karyawan dan kontribusi karyawan sebesar 3% - 5% dari penghasilan dasar pensiun. Jumlah iuran pensiun yang dibayarkan Kelompok Usaha dicatat sebagai bagian dari "Beban Umum dan Administrasi - Gaji dan Tunjangan Karyawan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Kelompok Usaha memberikan tambahan minimal imbalan kerja sesuai dengan Undang-Undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UUK"). Tambahan manfaat imbalan kerja sesuai UUK tidak dilakukan pendanaan.

Keuntungan atau kerugian aktuarial ini diakui selama rata-rata masa kerja karyawan dengan menggunakan metode garis lurus. Selanjutnya, biaya jasa lalu yang timbul akibat perubahan kewajiban imbalan kerja dari program sebelumnya harus diamortisasi sampai imbalan kerja tersebut telah menjadi hak karyawan.

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, Kelompok Usaha mencatat liabilitas atas imbalan kerja karyawan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen berdasarkan laporannya tertanggal 17 Maret 2017 dan 16 Maret 2016, dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit". Berikut adalah asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam perhitungan oleh aktuaris independen.

23. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

This account consists of:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Employee benefits liabilities based on Labor Law No. 13/2003	28.437	30.491
Grand leaves	1.940	1.485
Total	30.377	31.976

The Group has a defined contribution pension plan, covering substantially all of its eligible employees. The plan was managed by Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Manulife Indonesia which is a statutory body established by PT Asuransi Manulife Indonesia, which already has a Pension Fund Regulation, which has been legally approved by the Minister of Finance in his decree No. KEP-331/KM.6/2004 dated August 9, 2004. The Group's contributions to the retirement fund were computed at 2.5% - 5% of the employees' pensionable salaries while the employees made monthly contributions equal to 3% - 5% of their pensionable salaries. Total pension contribution which has been paid by the Group is presented as part of "General and Administrative Expenses - Salaries and Allowances" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Group provides additional minimum benefits under Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 ("the Labor Law"). The additional benefits under the Labor Law are unfunded.

These actuarial gains or losses are recognized on a straight-line basis over the expected average working period of the employees. Further, past service costs arising from the changes in the benefits payable of an existing plan are required to be amortized over the period until the benefits concerned become vested.

As of December 31, 2016 and 2015, the Group recorded their employee benefits liabilities based on the actuarial computation performed by PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, an independent actuary, based on its reports dated on March 17, 2017 and March 16, 2016, using the "Projected-Unit-Credit" method. Below are the basic assumptions used in the computation by the independent actuary.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**23. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

**23. EMPLOYEE
(continued)**

BENEFITS

LIABILITIES

Tingkat diskonto per tahun	: 8,20% pada tahun 2016 dan 8,95% pada tahun 2015/ 7.00% in 2016 and 8.95% in 2015	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan upah Tahunan	: 7% pada tahun 2016 dan 2015/ 7% in 2016 and 2015	Annual salary increase rate
Tingkat kematian	: Tabel Mortalita Indonesia 2011 (TMI3)/ Indonesian Mortality Table 2011 (TMI3)	Mortality rate
Tingkat kecacatan	: 10% dari table mortalita/ 10% of mortality table	Disability rate
Usia pensiun	: 55 Tahun untuk Grup Ciputra Property pada tahun 2016/ 55 years for Ciputra Property Group in 2016	Retirement age

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The details of the employee benefits expenses recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income consisted of the following:

31 Desember/December 31,		
2016	2015	
Beban jasa kini	1.359	4.901
Beban bunga	544	2.489
Beban pesangon pemutusan hubungan kerja	660	2.198
Kerugian (keuntungan) aktuarial neto	31	(56)
Koreksi	(102)	(148)
Total	2.492	9.384

Rekonsiliasi atas liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

The reconciliation of the employee benefits liabilities is as follows:

31 Desember/December 31,		
2016	2015	
Liabilitas imbalan kerja awal tahun	31.976	34.706
Beban imbalan kerja tahun berjalan dibebankan ke:		
- Laba rugi	2.492	9.384
- Penghasilan komprehensif lain	4.135	(2.595)
Iuran perusahaan	(6.850)	(5.360)
Pembayaran selama tahun berjalan	(1.376)	(4.159)
Saldo akhir	30.377	31.976

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**23. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31,	
	2016	2015
Saldo awal tahun	31.976	34.706
Keuntungan (kerugian) aktuarial	3.964	(2.732)
Beban jasa kini	1.359	4.901
Beban bunga	544	2.489
Beban pesangon pemutusan hubungan kerja	660	2.198
Imbal hasil aset program diluar pendapatan bunga	171	137
Pengakuan keuntungan (kerugian) luran perusahaan	31	(56)
Pembayaran selama tahun berjalan	(6.850)	(5.360)
Koreksi	(1.376)	(4.159)
	(102)	(148)
Saldo akhir	30.377	31.976

**23. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES
(continued)**

Movements of the present value of defined benefits obligation are as follows:

Beginning balance of the year
Actuarial gain (loss)
Current service cost
Interest costs
Employee termination expense
Yields on the program in net of interest income
Gain (loss) recognized
Contribution of the company
Payments during the year
Adjustment

Ending balance

Rincian nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2016 dan periode empat tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

The details of the present value of defined benefit obligation as of December 31, 2016 and as of the end of each of the immediately preceding prior four years are as follows:

	31 Desember/December 31,				
	2016	2015	2014	2013	2012
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	30.377	31.976	34.706	27.698	25.999

Present value of defined benefit obligation

Perubahan sebesar satu persentase pada tingkat diskonto akan berdampak sebagai berikut:

One percentage point change in the assumed discount rate would have had the following effects:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Kenaikan			Increase
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	2,436	(2.455)	Present value of defined benefit obligation
Penurunan			Decrease
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	(2,717)	6.585	Present value of defined benefit obligation

Analisa profil jatuh tempo pembayaran imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

The maturity profile analysis of the employee benefits payments as of December 31, 2016 is as follows:

	31 Desember 2016 December 31, 2016	
1 tahun	9.759	1 year
2 - 5 tahun	55.522	2 - 5 years
6 - 10 tahun	76.289	6 - 10 years
Lebih dari 10 tahun	287.292	More than 10 years
Total	428.862	Total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI ATAS ASET NETO ENTITAS ANAK

Akun ini merupakan hak pemegang saham minoritas atas aset neto, termasuk jumlah kepemilikan pada laba (rugi) Entitas Anak yang dikonsolidasi. Rinciannya adalah sebagai berikut:

24. NON-CONTROLLING INTERESTS IN NET ASSETS OF SUBSIDIARIES

This account represents the equity interests of minority Shareholders in the net assets, including their share in the net earnings (loss) of consolidated Subsidiaries. The details are as follows:

Entitas Anak	31 Desember/December 31,		Subsidiaries
	2016	2015	
CNDP	336.162	334.018	CNDP
CBP	138.041	123.902	CBP
CSN	97.196	93.766	CSN
BSSI	27.001	28.119	BSSI
KP	21.577	21.120	KP
CDS	21.357	20.899	CDS
DS	5.769	4.774	DS
CSM	3.369	1.861	CSM
SNIP	855	752	SNIP
SSAA	506	504	SSAA
CAB	2	2	CAB
CAS	1	1	CAS
CHT	-	-	CHT
Total	651.836	629.718	Total

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan CNDP, Entitas Anak dari Kelompok Usaha yang memiliki kepentingan non-pengendali yang material terhadap Kelompok Usaha.

Set out below is the summarised financial information for CNDP, the Group's material Subsidiaries that has non-controlling interest that are material to the Group.

Ringkasan laporan posisi keuangan:

Summarized statement of financial position:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Aset			Aset
Aset lancar	155.880	47.948	Current assets
Aset tidak lancar	777.565	854.818	Non-current assets
Total aset	933.445	902.766	Total aset
Liabilitas			Liabilities
Liabilitas lancar	4.388	493	Current liabilities
Liabilitas tidak lancar	86.933	59.338	Non-current liabilities
Total liabilitas	91.321	59.831	Total aset

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI ATAS ASET
NETO ENTITAS ANAK (lanjutan)**

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan
komprehensif lain konsolidasian:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Beban usaha	(5.655)	(2.719)	Operating expenses
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(5.318)	(1.677)	Income (loss) before income tax
Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	(5.318)	(1.677)	Total comprehensive income (loss) for the year

**24. NON-CONTROLLING INTERESTS IN NET
ASSETS OF SUBSIDIARIES (continued)**

Summarized statement of profit or loss and other
comprehensive income:

25. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham dan persentase
kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2016
dan 2015 adalah sebagai berikut:

25. CAPITAL STOCK

The composition of the Shareholders and the
related ownership interest as of December 31,
2016 and 2015 are as follow:

31 Desember 2016/December 31, 2016				
Pemegang saham	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Capital Stock	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Ciputra Development Tbk	3.555.779.572	56,30	888.945	PT Ciputra Development Tbk
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	2.759.844.425	43,70	689.961	Public (less than 5% equity for each Shareholder)
Total	6.315.623.997	100,00	1.578.906	Total

31 Desember 2015/December 31, 2015				
Pemegang saham	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Capital Stock	Persentase Kepemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Ciputra Development Tbk	3.521.257.441	58,14	880.314	PT Ciputra Development Tbk
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	2.535.153.347	41,86	633.788	Public (less than 5% equity for each Shareholder)
Sub-total	6.056.410.788	100,00	1.514.102	Sub-total
Saham treasuri	199.840.100		49.960	Treasury stock
Total	6.256.250.888		1.564.062	Total

Berdasarkan pencatatan Biro Administrasi Efek
pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, tidak
terdapat Komisaris dan Direksi Perusahaan yang
memiliki saham Perusahaan yang ditempatkan dan
disetor penuh pada tanggal 31 Desember 2016 dan
2015.

Pada tanggal 8 November 2016, Perusahaan telah
mengalihkan seluruh saham treasuri kepada
PT Sucorinvest Inti Investama dengan harga
pengalihan Rp765 per lembar saham.

Based on records maintained by the shares
register as of December 31, 2016 and 2015, there
is no Commissioner and Director of the
Company's that owned issued and fully paid
shares as of December 31, 2016 and 2015.

On November 8, 2016, the Company has transfer
all of its treasury stock to PT Sucorinvest Inti
Investama with transfer price of Rp765 per share.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diadakan pada tanggal 15 Juni 2016, para pemegang saham menyetujui hal sebagai berikut:

- pembagian dividen tunai sebesar Rp34.638 atau Rp5,75 per saham (satuan penuh) dari operasi perusahaan pada tahun 2015. Dividen dibayarkan Perusahaan pada tanggal 13 Juli 2016.
- Pembagian dividen saham dengan jumlah maksimum sebesar Rp32.748 dari operasi perusahaan pada tahun 2015. Dividen dibayarkan Perusahaan pada tanggal 26 Juli 2016.
- penambahan cadangan modal dari penghasilan komprehensif Perusahaan sebesar Rp100 sebagai laba yang ditentukan penggunaannya.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diadakan pada tanggal 8 September 2015, para pemegang saham telah menyetujui pembagian dividen saham maksimum sebesar Rp38.954.

Berdasarkan Keputusan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pembagian Dividen Interim/Tunai pada tanggal 21 September 2015 menindaklanjuti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diadakan pada tanggal 8 September 2015, disetujui pembagian dividen interim tunai maksimum sebesar Rp10.430 atau Rp1,75 (satuan penuh) per saham.

Aktual pembagian dividen saham dan dividen tunai sebesar 106.250.888 lembar saham (senilai Rp38.888) dan Rp10.413. Dividen tersebut didistribusikan dan dibayarkan pada tanggal 19 Oktober 2015.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diadakan pada tanggal 30 Juni 2015, para pemegang saham menyetujui hal sebagai berikut:

- pembagian dividen tunai sebesar Rp35.761 atau Rp6 (satuan penuh) per saham dari operasi perusahaan pada tahun 2014. Dividen dibayarkan Perusahaan pada tanggal 28 Juli 2015
- penambahan cadangan modal dari penghasilan komprehensif Perusahaan sebesar Rp100 sebagai laba yang ditentukan penggunaannya.

25. CAPITAL STOCK (continued)

Based on Annual Shareholders' General Meeting held on June 15, 2016, the Shareholders approved the followings:

- *the distribution of cash dividend amounting to Rp34,638 or Rp5.75 per share (full amount) from the 2015 results of operations. The dividend was be paid on July 13, 2016.*
- *The distribution of stock dividend with maximum amount of Rp32,748 from the 2015 results of operations. The dividend was be paid on July 26, 2016.*
- *the addition of appropriation of the Company's comprehensive income amounting to Rp100 as an appropriated of retained earnings.*

Based on Extraordinary General Meeting of Shareholders held on September 8, 2015, the shareholders approved the distribution of share dividends with a maximum amount Rp38,954.

Based on Decision Director and Board of Commissioners about the Distribution of Interim Cash Dividend dated September 21, 2015 to act Extraordinary General Meeting of Shareholders held on September 8, 2015, approved the distribution of interim cash dividends with a maximum amount Rp10,430 or Rp1.75 (full amount) per share.

The actual distribution of shares dividend and cash dividend will be 106,250,888 shares (equivalent with Rp38,888) and Rp10,413. Those dividends have distributed and paid on October 19, 2015.

Based on Annual Shareholders' General Meeting held on June 30, 2015, the Shareholders approved the followings:

- *the distribution of cash dividend amounting to Rp35,761 or Rp6 (full amount) per share from the 2014 results of operations. The dividend was be paid on July 28, 2015*
- *the addition of appropriation of the Company's comprehensive income amounting to Rp100 as an appropriated of retained earnings.*

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Manajemen permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai bagi pemegang saham. Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru dan mencari sumber pendanaan yang kompetitif. Tidak terdapat perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

25. CAPITAL STOCK (continued)

Capital management

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize Shareholder value. The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, if necessary, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust its capital structure, the Company may adjust the dividend payment to its Shareholders, issue new shares and seek other competitive funding sources. No changes were made in the objectives, policies or processes as of December 31, 2016 and 2015.

26. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan selisih lebih jumlah yang diterima dari nilai nominal saham yang diterbitkan berkaitan dengan penawaran umum perdana Perusahaan, setelah dikurangi biaya penerbitan saham terkait, sebagai berikut:

26. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account represents the excess of the proceeds received over the par value of the shares issued during the Company's initial public offering, net of all related stock issuance costs, as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2016	2015	
Selisih lebih jumlah yang diterima dari nilai nominal	1.441.722	1.366.825	Excess of amounts received over par value
Pengampunan pajak	11.005	-	Tax amnesty
Selisih nilai restrukturisasi atas entitas sepengendali	(113.923)	(113.923)	Difference in value of restructuring transaction
Beban penerbitan saham	(73.995)	(73.995)	Stock issuance costs
Total	1.264.809	1.178.907	

Rincian dari selisih nilai restrukturisasi transaksi entitas sepengendali terdiri dari:

The details of difference in value of restructuring transaction of entities under common control consist of:

Perubahan nilai investasi di CSM sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	78.670	Change in value of investment in CSM resulting from change in shareholder ownership
Perubahan nilai investasi di BSSI sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	18.999	Change in value of investment in BSSI resulting from change in shareholder ownership
Perubahan nilai investasi di CAG sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	16.230	Change in value of investment in CAG resulting from change in shareholder ownership
Perubahan nilai investasi di CDS sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	4.395	Change in value of investment in CDS resulting from change in shareholder ownership
Perubahan nilai investasi di KP sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	4.168	Change in value of investment in KP resulting from change in shareholder ownership
Perubahan nilai investasi di CBU		Change in value of investment in

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

26. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

Rincian dari selisih nilai restrukturisasi transaksi entitas sepengendali terdiri dari: (lanjutan)

sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	18
Perubahan nilai investasi di CSN sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	(168.507)
Perubahan nilai investasi di SSAA sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	(60.542)
Perubahan nilai investasi di DS sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	(6.904)
Perubahan nilai investasi di CAC sehubungan dengan perubahan komposisi kepemilikan saham	(450)
Neto	(113.923)

26. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

The details of difference in value of restructuring transaction of entities under common control consist of: (continued)

CBU resulting from change in shareholder ownership
Change in value of investment in CSN resulting from change in shareholder ownership
Change in value of investment in SSAA resulting from change in shareholder ownership
Change in value of investment in DS resulting from change in shareholder ownership
Change in value of investment in CAC resulting from change in shareholder ownership

Net

27. SELISIH PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS ANAK

Akun ini terutama merupakan perubahan kepemilikan Perusahaan atas nilai ekuitas CSN sebagai akibat konversi dari obligasi yang dimiliki pihak ketiga menjadi saham CSN pada tahun 2003.

27. DIFFERENCE ARISING FROM CHANGES IN THE EQUITY OF SUBSIDIARIES

This account mainly represents the change in the Company's share of CSN as result of the conversion of convertible bonds owned by third parties into CSN's shares in 2003.

28. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

28. REVENUES

Details of revenues are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
	2016	2015	
Penjualan kondominium dan residensial	483.405	1.316.753	Condominium and residence sales
Sewa pusat niaga	548.285	536.230	Shopping center lease
Hotel	357.569	279.568	Hotel
Penjualan perkantoran	210.970	188.355	Office Sales
Sewa kantor	114.698	108.466	Office lease
Pelayanan apartemen	-	30.304	Serviced apartment
Total	1.714.927	2.459.676	Total

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, tidak ada transaksi dengan pelanggan berkaitan dengan pendapatan usaha yang melebihi 10% dari nilai pendapatan usaha konsolidasian, sedangkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015, transaksi dengan pelanggan berkaitan dengan pendapatan usaha yang melebihi 10% dari nilai pendapatan usaha konsolidasian adalah PT Menara Aspen Persada sebesar Rp835.000.000.000.

As of December 31, 2016, there are no transactions with customers involving revenues which exceeded 10% of consolidated revenues, while as of December 31, 2015, transactions with customers involving revenues which exceeded 10% of consolidated revenues is PT Menara Aspen Persada amounting to Rp835,000,000,000.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**29. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK
PENJUALAN**

Rincian beban langsung dan beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,	
	2016	2015
Penjualan kondominium dan residensial	372.506	854.161
Hotel	207.526	153.782
Pusat niaga	120.050	140.046
Penjualan perkantoran	133.178	133.499
Sewa kantor	36.757	45.467
Pelayanan apartemen	-	1.968
Total	870.017	1.328.923

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, tidak terdapat transaksi dengan pemasok berkaitan dengan transaksi pembelian melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

29. DIRECT COSTS AND COST OF SALES

The details of direct costs and cost of sales are as follows:

*Condominium and residence sales
Hotels
Shopping centers
Office Sales
Office lease
Serviced Apartment*

Total

As of December 31, 2016 and 2015, there were no transactions with suppliers having transactions of more than 10% of consolidated revenues.

30. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,	
	2016	2015
<u>Penjualan</u>		
Iklan dan promosi	35.093	27.046
Gaji, upah dan kesejahteraan	12.354	10.051
Jasa koordinasi (Catatan 33e)	6.262	7.261
Komisi penjualan	4.091	33.128
Penyusutan (Catatan 13)	2.009	7.091
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	3.217	6.914
Sub-total	63.026	91.491
<u>Umum dan Administrasi</u>		
Gaji dan tunjangan karyawan	108.202	113.263
Penyusutan (Catatan 14)	53.970	33.155
Pajak dan perizinan	20.903	17.859
Tenaga ahli	11.908	7.894
Listrik, air dan gas	11.798	14.349
Jasa manajemen	6.305	16.116
Asuransi	5.552	11.161
Pemeliharaan	4.770	4.380
Jasa koordinasi (Catatan 33e)	3.903	4.682
Perjalanan dinas	3.143	2.679
Beban sewa	2.077	4.548
Perlengkapan kantor	2.066	1.869
Pos dan telekomunikasi	1.487	2.368
Rekrutmen dan pelatihan	1.189	1.037
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	57.816	49.813
Sub-total	295.089	285.173
Total	358.115	376.664

30. OPERATING EXPENSES

The details of operating expenses are as follows:

*Selling
Advertising and promotions
Salaries, wages and welfare
Coordination fees (Note 33e)
Sales commission
Depreciation (Note 13)*

Others (each below Rp1 billion)

Sub-total

*General and Administrative
Salaries and allowances
Depreciation (Note 14)
Tax and license
Professional fees
Utilities
Management fees
Insurance
Maintenance
Coordination fees (Note 33e)
Traveling
Rental expenses
Office supplies
Postage and telecommunication
Recruitment and training*

Others (each below Rp1 billion)

Sub-total

Total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

31. PENGHASILAN LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
2016	2015	
Laba penjualan aktiva tetap (Catatan 13)	123	Gain on sale of fixed assets (Note 13)
Laba dari Investasi pada sekuritas	2.124	Gain from investment in security
Penyesuaian <i>fair value</i>	-	Fair value adjustments
Lain-lain	19.707	Others
Total	21.954	Total

31. OTHER INCOME

This accounts consist of:

32. BEBAN LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,		
2016	2015	
Beban pajak (Catatan 18)	49.486	Tax expense (Note 18)
Denda keterlambatan	-	Penalty on late progress
Kerugian atas penghapusan aset tetap (Catatan 13)	-	Loss on disposal of fixed assets (Note 13)
Pembatalan uang muka pelanggan	-	Cancellation of advance from customer
Lain-lain	11.521	Others
Total	61.007	Total

32. OTHER EXPENSES

This accounts consist of:

33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

- a. Pada tanggal 30 September 2008, Perusahaan dan PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) menandatangani jasa konsultasi, dimana Perusahaan setuju untuk menyediakan jasa konsultasi mencakup jasa administrasi dan manajemen umum. Sebagai kompensasinya, Perusahaan berhak menerima pendapatan bulanan sebesar 1,275% dari pendapatan usaha dan 3,4% laba usaha dari AIMI. Perjanjian ini berlaku efektif pada tanggal 1 Oktober 2008 dan berakhir 10 tahun sejak tanggal perjanjian. Pada tanggal 15 April 2009, diadakan perubahan atas perjanjian ini, dimana properti dari AIMI didefinisikan sebagai Somerset Grand Citra. Jumlah pendapatan dari jasa manajemen ini adalah masing-masing sebesar Rp2.421 dan Rp2.114 pada tahun 2016 dan 2015.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS

- a. On September 30, 2008, the Company and PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) entered in consulting services agreement, whereby the Company agreed to render consulting services including administration and general management services. As the compensation, the Company entitled to receive monthly retainer fee equivalents to 1.275% of revenues and 3.4% of gross operating profit. This agreement shall commence on October 1, 2008 and will be terminated after 10 (ten) years after agreement date. On April 15, 2009, this agreement has been amended regarding the definition of AIMI property as Somerset Grand Citra. Total income from management fee is Rp2,421 and Rp2,114 in 2016 and 2015, respectively.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- b. Kelompok Usaha mengadakan perjanjian jasa konsultasi dengan PT Ciputra Development Tbk, pemegang saham, untuk pengelolaan dan operasional di bidang Sumber Daya Manusia, Keuangan, Sistem Informasi Manajemen, Perpajakan, Audit Internal, *Public Relations* dan dokumentasi kegiatan usaha Kelompok Usaha.
- c. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian - perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel dan kondominium di Ciputra World I Jakarta sebagai berikut:

Rekanan/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Raffles International Ltd. ("Raffles")	Lisensi untuk hotel/ <i>license for hotel</i>	1% dari total pendapatan/ <i>from gross revenue</i>
Raffles	Jasa manajemen pemasaran untuk hotel/ <i>sales and marketing consultancy services for hotel</i>	1,5% dari pendapatan kotor/ <i>from gross revenue</i>
Raffles	Jasa manajemen pemasaran untuk residensial/ <i>sales and marketing consultancy services for residence</i>	2,75% - 3% dari pendapatan kotor/ <i>from gross revenue</i>
Raffles	Jasa konsultan teknik/ <i>technical consultancy services</i>	US\$250.000 dan tambahan US\$800 per unit kamar hotel dan residensial/ <i>US\$250,000 and additional US\$800 for each hotel room and residence</i>

- d. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian - perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel dan kondominium di Ciputra World I Jakarta sebagai berikut: (lanjutan)

Rekanan/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Raffles	Jasa <i>advisory</i> hotel/ <i>hotel advisory services</i>	1,5% dari total pendapatan hotel dan insentif berdasarkan perolehan laba bruto/1,5% <i>from total revenues of the hotel and incentive fee based on the gross operating profit</i>
Raffles dan/and Perhimpunan Penghuni Premium Residence CiputraWorld Jakarta	Lisensi untuk residensial/ <i>license for residence</i>	1% dari total pendapatan/ <i>from gross revenue</i>
Raffles dan/and PT Raffles Hotels and Resorts Management	Manajemen pengelolaan hotel/ <i>management of the hotel operations</i>	0,5% dari total pendapatan/ <i>from total revenues</i>

Perjanjian - perjanjian tersebut berlaku secara efektif pada tanggal 29 April 2008 dan akan berakhir setelah 25 tahun setelah hotel mulai beroperasi atau sejak tanggal yang disetujui para pihak.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

- b. The Group entered into consulting services agreement with PT Ciputra Development Tbk, a Shareholder, for management and operational of Human Resources, Finance, Management Information System, Tax, Internal Audit, Public Relations, and documentation of the Group activities.
- c. On April 29, 2008, CAG, entered into agreements related to management of hotel and condominium located in the Ciputra World I Jakarta as follows:

- d. On April 29, 2008, CAG, entered into agreements related to management of hotel and condominium located in the Ciputra World I Jakarta as follows: (continued)

Those agreements have been effective since April 29, 2008 and will be terminated after 25 years from the hotel opening date or other date that will be agreed upon by all parties.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- e. Pada tanggal 1 Agustus 2007, Perusahaan mengadakan perjanjian pemakaian logo dengan PT Ciputra Corpora (CC), pihak afiliasi, pemegang merek dan logo "Ciputra". Berdasarkan perjanjian tersebut, Kelompok Usaha diperbolehkan untuk menggunakan logo "Ciputra" sebagai atribut Kelompok Usaha dalam proyek pengembangan dan aktivitas Perusahaan tanpa kewajiban untuk membayar royalti kepada CC. Perjanjian ini berlaku efektif pada saat CC memperoleh dan menjadi pemegang saham atas merek dan logo tersebut sampai diakhiri dengan pemberitahuan tertulis dari CC ke Perusahaan.
- f. Pada tanggal 13 Oktober 2011, SNIP menandatangani perjanjian - perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel di Ciputra World II Jakarta sebagai berikut:

Rekanan/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Starwood Development Consulting Services Pte. Ltd.	Jasa konsultan pembangunan/ development consulting services	Fee sebesar/ fee amounting to US\$300,000
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Lisensi sistem/system license Jasa manajemen/technical assistance	5% dari/from gross room revenue 3% dari/from gross operating revenue
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Hotel operating services term sheets	Support fee sebesar/ support fee amounting to US\$60,000
PT Indo-Pacific Sheraton	Manajemen pengelolaan hotel/ management of the hotel operations	Fee bulanan berdasarkan/ monthly fee based on the gross operating income
W International Hotel Management, Inc.	Centralized services	Centralized service charges sesuai tarif tertentu/ Centralized service charges based on certain rate

- g. Berdasarkan Akta pengikatan jual beli antara PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya (DTA), Entitas Anak CNDP dengan PT Central Tunasbumi Lestari (CTL), kedua belah pihak menyetujui jual beli atas tanah/kavling/bangunan yang berlokasi di Tabanan, Bali seluas kurang lebih 199.229 m2 yang telah diaktakan dengan akta Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, No. 72 tanggal 10 April 2012. Pembayaran dilakukan secara angsuran setiap bulan selama 18 (delapan belas) bulan.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

- e. On August 1, 2007, the Company entered into a trademark and utilization agreement with PT Ciputra Corpora (CC), an affiliate, the register holder of the "Ciputra" trademark and brand intellectual property rights. Based on this agreement, the Group is permitted to use the "Ciputra" trademark and logo for its development projects and corporate activities without any obligation to pay royalty fees to CC. This agreement shall commence with effect from the time CC obtained regulatory approval in connection with the intellectual property rights until the written termination notice from CC and Company.
- f. On October 13, 2011, SNIP entered into agreements related to management of hotel located in the Ciputra World II Jakarta as follows:

- g. Based on Deed of sale and purchase between PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya (DTA), CNDP's subsidiary with PT Central Tunasbumi Lestari (CTL), both parties agreed to do the sale and purchase of land/kavling/buildings located in Tabanan, Bali, the area of approximately 199,229 m2 notarized by Notarial Deed No.72 of Buntario Tigris Darmawa Ng, dated April, 10 2012. Payments are made in installments every month for 18 (eighty) months.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- h. Berdasarkan perjanjian jual beli antara PT Dwipa Tunasbumi Bayanaka (DTB), Entitas Anak CNDP dengan PT Central Tunasbumi Lestari (CTL), kedua belah pihak melakukan pengikatan jual beli atas tanah/kavling/bangunan yang berlokasi di Tabanan, Bali seluas kurang lebih 164.748 m² dan disahkan dengan akta pengikatan jual beli Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, No. 73 tanggal 10 April 2012.
- i. Berdasarkan perjanjian jual beli antara PT Dwipa Tunasbumi Candara (DTC), Entitas Anak CNDP, dengan CTL, kedua belah pihak melakukan pengikatan jual beli atas tanah/kavling/bangunan yang berlokasi di Tabanan, Bali seluas kurang lebih 212.173 m² dan disahkan dengan akta pengikatan jual beli Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, No. 45 tanggal 14 Agustus 2014.
- j. Pada tanggal 17 Oktober 2012, SSAA menandatangani perjanjian teknik dengan Rosewood, dimana Rosewood bersedia menyediakan jasa konsultasi teknik dan jasa lainnya terkait dengan konsep, perencanaan, dan desain interior hotel. SSAA setuju untuk membayar jasa konsultasi sebesar AS\$350.000 yang terbagi dalam 4 (empat) kali tahap pembayaran, dimana 35% jasa teknis harus dibayarkan dalam waktu 2 (dua) minggu dari tanggal efektif, 35% berikutnya harus dibayarkan dalam waktu 12 (dua belas) bulan dari pertemuan desain pertama, 20% berikutnya harus dibayarkan dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan dari pertemuan desain pertama dan terakhir 10% harus dibayarkan dalam waktu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah pertemuan desain pertama.
- k. Berdasarkan perjanjian kerjasama yang dinyatakan pada Akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 110 tanggal 19 Maret 2013, CBP, melakukan kerja sama dengan PT Puri Sarana Damai untuk pengembangan lahan di Jl. Lingkar Luar Barat, Kelurahan Kembangan Utara, Jakarta Barat dengan luas kurang lebih 7,5 hektar.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

- h. Based on Deed of sale and purchase between PT Dwipa Tunasbumi Bayanaka (DTB), CNDP's subsidiary with PT Central Tunasbumi Lestari (CTL), both parties agreed to do the sale and purchase of land/kavling/buildings located in Tabanan, Bali, the area of approximately 164,748 m² notarized by Notarial Deed No. 73 of Buntario Tigris Darmawa Ng, dated April 10, 2012.
- i. Based on Deed of sale and purchase between PT Dwipa Tunasbumi Candara (DTC), CNDP's subsidiary with CTL, both parties agreed to do the sale and purchase of land/kavling/buildings located in Tabanan, Bali, the area of approximately 212,173 m² notarized by Notarial Deed No. 45 of Buntario Tigris Darmawa Ng, dated August 14, 2014.
- j. On October 17, 2012, SSAA has entered into technical agreement with Rosewood, wherein Rosewood is willing to provide technical consultancy service to SSAA and other services regards to conceptual, planning, and furnishing of hotel. SSAA has agreed to pay consultancy fee at the ammount of US\$350,000 which divided into 4 (four) phase of payments, which is 35% of technical services fee must be paid within 2 (two) weeks from the effective date, the next 35% shall be paid within 12 (twelve) months from the first design meeting, the next 20% shall be paid within 24 (twenty four) months from the first design meeting, and the last 10% shall be paid within 36 (thirty six) months from the first design meeting.
- k. Based on a cooperation agreement which is notarized under Deed No. 110 dated March 19, 2013 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., PT Ciputra Balai Property, agreed to cooperate with PT Puri Sarana Damai to develop plots of land located at Jl. Lingkar Luar Barat, West Jakarta with an area of approximately 7.5 hectares.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

- i. Pada bulan Juni 2013, CHT dan PT Jaya Citra Hotel menandatangani perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan hotel selama 30 (tiga puluh) tahun. PT Jaya Citra Hotel berkewajiban membayar:
1. Jasa bagi hasil sebesar 0,5% per tahun dari laba kotor hotel.
 2. Jasa manajemen sebesar 1% per tahun dari laba kotor hotel.
 3. Jasa insentif sebesar 6% per tahun dari laba kotor hotel.
- m. Pada tanggal 31 Mei 2011, CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Lotte Shopping Plaza Indonesia untuk menyewa bangunan dengan masa sewa selama 20 tahun dimulai sejak 22 Juni 2013.
- n. Pada tanggal 21 November 2014, CAG dan Pietra Pte. Ltd., telah menandatangani kerangka perjanjian awal yang menjabarkan kesepakatan transaksi jual beli "serviced residence apartment" dan area umum Ascott Kuningan Jakarta (selanjutnya disebut Ascott Kuningan) milik CAG. Selanjutnya, pada tanggal 6 Mei 2015, CAG dan PT Menara Aspen Persada (MAP, pihak terafiliasi dari Pietra Pte., Ltd.) menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen servis residential dan area umum Ascott Kuningan Jakarta dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp763.190 untuk bangunan Ascott Kuningan seluas 19.847 m² dan Rp71.810 untuk peralatan, perabot dan pendukung operasional.

Sesuai dengan kesepakatan perjanjian, MAP harus membayar kepada CAG sebesar 75% dari harga jual Ascott Apartement sejumlah Rp626.250 pada tanggal 18 September 2015 dan pada tanggal 8 Mei 2015. Sisa pembayaran sebesar Rp208.750 akan di lunasi oleh MAP 1 (satu) tahun setelah tanggal pembayaran tersebut di atas dan telah diselesaikannya proses penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") dari setiap unit serviced apartment Ascott dan penyelesaian kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan perjanjian tersebut di atas, diantaranya kewajiban perpajakan, biaya balik nama, biaya notaris, biaya utilitas dan pemeliharaan selama periode serah terima.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

- i. In June 2013, CHT and PT Jaya Citra Hotel entered into cooperation agreement of construction and hotel management for 30 (thirty) years. PT Jaya Citra Hotel is required to pay:
1. Shared marketing services fee at 0.5% annually from gross operating revenue of hotel.
 2. Management fee at 1% annually from gross operating revenue of hotel.
 3. Incentive fee at 6% annually from gross operating revenue of hotel.
- m. On May 31, 2011, CAG signed the lease agreement with PT Lotte Shopping Plaza Indonesia to lease the building for 20 years started on June 22, 2013.
- n. On November 21, 2014, CAG and Pietra Pte. Ltd., had signed the framework agreement to set out the preliminary sales and purchase agreement for the sales of "serviced residence apartments and functional areas of Ascott Kuningan Jakarta (hereinafter referred to as Ascott Kuningan). Furthermore, on May 6, 2015, CAG and PT Menara Aspen Persada (MAP), an affiliate party of Pietra Pte. Ltd.) signed the Conditional Agreement for the Sale and Purchase of serviced residence apartments and functional areas of Ascott Kuningan Jakarta with the agreed price of Rp763,190 for the building of Ascott Kuningan with total areas of 19,847 sqm and Rp71,810 for the furniture, fixture and operating equipment.

As agreed in the Agreement, MAP should pay to CAG a portion of 75% from the total sales price of Ascott Kuningan amounting to Rp626,250 on September 18, 2015 and May 8, 2015. The outstanding payments amounting to Rp208,750 will be paid by MAP 1 (one) year after the above payment date and after the completion of the signing of the Deed of Sale and Purchase Agreement (Akta Jual Beli) for each unit of the Serviced Residence Apartment and after the settlement of the outstanding obligations such as taxes, notary costs, transfer of title duty, maintenance and utility costs during the period of hand over.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

CAG telah membukukan keuntungan transaksi penjualan Ascott Kuningan ini dalam "Pendapatan" tahun 2015 dengan mengakui keuntungan sebesar Rp354.799, sedangkan sisa pembayaran yang belum dilunasi oleh MAP dicatat sebagai bagian dari "Piutang Usaha" (Catatan 6 dan 29).

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

CAG has booked sales transaction of Ascott Kuningan as part of the 2015 "Revenues", and recognized gain arising from this sales transaction amounting to Rp354,799, while the unpaid portion from MAP is presented as part of "Accounts Receivable" (Notes 6 and 29).

34. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha pusat niaga, hotel dan lainnya. Divisi ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha.

Bentuk primer informasi segmen Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

34. SEGMENT INFORMATION

For management reporting purposes, the Group is managed and classified into business divisions of shopping center, hotel and others. This segmentation is used as a basis for providing business segment information.

Primary business segment information of the Group are as follows:

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2016/
For the Year Ended December 31, 2016

	Pusat Niaga/ Shopping Center	Hotel/ Hotel	Apartemen/ Apartment	Lainnya/ Others	Total/ Total	Eliminasi/ Elimination	Neto/ Net	
Pendapatan	548.285	357.569	483.405	339.572	1.728.831	(13.904)	1.714.927	Revenues
Beban langsung dan Beban pokok penjualan	117.644	178.484	372.506	205.920	874.554	(4.537)	870.017	Direct costs and cost of sales
Laba bruto	430.641	179.085	110.899	133.652	854.277	(9.367)	844.910	Gross profit
Beban usaha	71.327	192.652	28.652	73.357	365.988	(7.873)	358.115	Operating expenses
Laba usaha	359.314	(13.567)	82.247	60.295	488.289	(1.494)	486.795	Income from operations
Pendapatan keuangan	61.768	1.997	5.183	8.359	77.307	(53.300)	24.007	Finance income
Beban keuangan	(144.869)	(53.781)	(22.250)	(130.387)	(351.287)	53.300	(297.987)	Finance expense
Penghasilan (beban) lainnya - neto	(9.140)	(8.619)	(16.827)	(1.842)	(36.428)	(140)	(36.568)	Other income (expenses) - net
Laba sebelum pajak penghasilan dan pajak final	267.073	(73.970)	48.353	(63.575)	177.881	(1.634)	176.247	Income before income tax and final tax
Pajak final	(33.942)	(11.358)	(20.599)	(16.852)	(82.751)	-	(82.751)	Final tax
Laba sebelum pajak penghasilan	233.131	(85.328)	27.754	(80.427)	95.130	(1.634)	93.496	Income before income tax
Pajak penghasilan - neto	(3.030)	3.601	(3.346)	(2.018)	(4.793)	(1.146)	(5.939)	Income tax expense - net
Laba tahun berjalan	230.101	(81.727)	24.408	(82.445)	90.337	(2.780)	87.557	Profit for the year
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:								Comprehensive income attributable to:
Pemilik entitas induk Kepentingan non-pengendali	(15.444)	(10.072)	(13.617)	(9.565)	(48.698)	-	(48.698)	Equity holders of the parent
	(6.142)	(2.499)	(6.845)	(2.236)	(17.722)	(7.564)	(25.286)	Non-controlling interest
Informasi lainnya								Other information
Aset segmen	2.993.307	1.810.310	2.394.752	8.888.888	16.087.257	(5.808.769)	10.278.488	Segment Assets
Liabilitas segmen	1.431.745	721.989	1.454.473	1.677.627	5.285.834	(446.084)	4.839.750	Segment Liabilities
Pendapatan:								Revenues:
PT Ciputra Adigraha	244.127	181.136	94.829	168.245	688.337	-	688.337	PT Ciputra Adigraha
PT Ciputra Semarang	113.037	46.255	124.854	78.495	362.641	(13.904)	348.737	PT Ciputra Semarang
PT Sarananeka	-	-	263.722	92.832	356.554	-	356.554	PT Sarananeka
Indahpancar	-	-	-	-	321.299	-	321.299	Indahpancar
PT Ciputra Sentra	191.121	130.178	-	-	-	-	-	PT Ciputra Sentra
Total	548.285	357.569	483.405	339.572	1.728.831	(13.904)	1.714.927	Total

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

34. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Bentuk primer informasi segmen Kelompok Usaha adalah sebagai berikut: (lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

Primary business segment information of the Group are as follows: (continued)

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2015/ For the Year Ended December 31, 2015								
	Pusat Niaga/ Shopping Center	Hotel/ Hotel	Apartemen/ Apartment	Lainnya/ Others	Total/ Total	Eliminasi/ Elimination	Neto/ Net	
Pendapatan	534.698	279.568	1.515.043	143.488	2.472.797	(13.121)	2.459.676	Revenues
Beban langsung dan beban pokok penjualan	(131.420)	(158.865)	(995.187)	(48.560)	(1.334.032)	5.109	(1.328.923)	Direct costs and cost of sales
Laba bruto	403.278	120.703	519.856	94.928	1.138.765	(8.012)	1.130.753	Gross profit
Beban usaha	(177.499)	(105.547)	(32.640)	(70.037)	(385.723)	9.059	(376.664)	Operating expenses
Laba usaha	225.779	15.156	487.216	24.891	753.042	1.047	754.089	Income from operations
Pendapatan keuangan	10.355	6.855	4.234	29.872	51.316	-	51.316	Finance income
Beban keuangan	(88.390)	(23.271)	(457)	(193.553)	(305.671)	-	(305.671)	Finance expense
Penghasilan (beban) lainnya - neto	2.235	2.412	1.581	14.877	21.105	(24.065)	(2.960)	Other income (expenses) - net
Laba sebelum pajak penghasilan dan pajak final	149.979	1.152	492.574	(123.913)	519.792	(23.018)	496.774	Income before income tax and final tax
Pajak final	(46.015)	(5.889)	(32.087)	(47.981)	(131.972)	-	(131.972)	Final tax
Laba sebelum pajak penghasilan	103.964	(4.737)	460.487	(171.894)	387.820	(23.018)	364.802	Income before income tax
Pajak penghasilan - neto	-	(14.623)	-	(457)	(15.080)	-	(15.080)	Income tax expense - net
Laba tahun berjalan	103.964	(19.360)	460.487	(172.351)	372.740	(23.018)	349.722	Profit for the year
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:								Comprehensive income attributable to:
Pemilik entitas induk	103.964	(19.360)	460.487	(172.351)	363.404	(35.928)	327.476	Equity holders of the parent
Kepentingan non-pengendali	-	9.017	-	319	9.336	12.910	22.246	Non-controlling interest
Informasi lainnya								Other information
Aset segmen	6.249.738	6.967.398	1.369.025	665.978	15.252.139	(5.428.057)	9.824.082	Segment Assets
Liabilitas segmen	2.564.178	1.261.037	879.956	361.287	5.066.458	(478.546)	4.587.912	Segment Liabilities
Pendapatan:								Revenues:
PT Ciputra Adigraha	242.925	117.775	1.047.097	-	1.407.797	(2.946)	1.404.851	PT Ciputra Adigraha
PT Ciputra Semarang	103.301	44.035	-	257.403	404.739	(2.648)	402.091	PT Ciputra Semarang
PT Sarananeke	-	-	354.030	-	354.030	(7.526)	346.504	PT Sarananeke
Indahpancar	-	-	-	-	306.230	-	306.230	Indahpancar
PT Ciputra Sentra	188.473	117.757	-	-	-	-	-	PT Ciputra Sentra
Total	534.699	279.567	1.401.127	257.403	2.472.796	(13.120)	2.459.676	Total

Kelompok Usaha berdomisili di Jakarta, Semarang dan Bali. Pendapatan, laba neto, aset dan liabilitas berdasarkan wilayah domisili/geografis sebagai berikut:

The Group is domiciled in Jakarta, Semarang and Bali. The revenues, net income, assets and liabilities based on domicile/geographical location are as follows:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,			
	2016	2015	
Pendapatan usaha			Revenues
Jakarta	1.352.287	2.057.585	Jakarta
Semarang	362.640	402.091	Semarang
Neto	1.714.927	2.459.676	Net

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

34. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Kelompok Usaha berdomisili di Jakarta, Semarang dan Bali. Pendapatan, laba netto, aset dan liabilitas berdasarkan wilayah domisili/geografis sebagai berikut: (lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

The Group is domiciled in Jakarta, Semarang and Bali. The revenues, net income, assets and liabilities based on domicile/geographical location are as follows: (continued)

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/Year Ended December 31,			
	2016	2015	
Laba (rugi) netto			Net income (loss)
Jakarta	48.659	342.522	Jakarta
Semarang	46.997	21.895	Semarang
Bali	(5.318)	(1.024)	Bali
	90.338	363.393	
Eliminasi	(2.781)	(13.671)	Elimination
Neto	87.557	349.722	Net
Aset			Assets
Jakarta	13.992.807	13.338.927	Jakarta
Semarang	1.162.661	1.010.445	Semarang
Bali	931.790	902.767	Bali
	16.087.258	15.252.139	
Eliminasi	(5.808.770)	(5.428.057)	Elimination
Neto	10.278.488	9.824.082	Net
Liabilitas			Liabilities
Jakarta	4.423.989	4.322.793	Jakarta
Semarang	772.179	683.834	Semarang
Bali	89.666	59.831	Bali
	5.285.834	5.066.458	
Eliminasi	(446.084)	(478.546)	Elimination
Neto	4.839.750	4.587.912	Net

35. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN

Kelompok Usaha menampilkan nilai wajar atas instrumen keuangan berdasarkan hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Tingkat 1 - nilai wajar berdasarkan harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif;
- Tingkat 2 - nilai wajar yang menggunakan input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya diperoleh dari harga); dan
- Tingkat 3 - nilai wajar yang menggunakan input yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

35. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY

The Group presents the fair value of financial instruments based on the following fair value hierarchy:

- Level 1 - the fair value is based on quoted prices (unadjusted) in active markets;
- Level 2 - the fair value uses inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
- Level 3 - the fair value uses inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY
(continued)**

Tabel berikut ini merupakan hirarki nilai wajar dari aset/liabilitas keuangan pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015:

The table below sets out the fair value hierarchy of the financial assets/liabilities as of December 31, 2016 and 2015:

31 Desember/December 31,					
2016		2015			
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan:					
Tingkat 1:					
Kas dan setara kas	516.871	516.871	686.667	686.667	Cash and cash equivalents
Aset lain-lain					Other assets
- Dana yang dibatasi penggunaannya	15.119	15.119	42.403	42.403	Restricted funds -
- Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	53.083	53.083	32.506	32.506	Restricted time deposits -
Tingkat 2:					
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang</u>					
Piutang usaha	495.864	495.864	471.335	471.335	Trade receivable
Piutang lain-lain	65.518	65.518	56.019	56.019	Other receivables
<u>Instrumen lindung nilai yang efektif</u>					
Aset derivatif	-	-	18.061	18.061	Derivative assets
Total aset keuangan	1.146.455	1.146.455	1.306.991	1.306.991	Total financial assets
Liabilitas keuangan:					
Tingkat 1:					
<u>Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai biaya perolehan diamortisasi</u>					
Liabilitas jangka panjang					Non - current liabilities
Wesel bayar jangka menengah	594.707	601.407	616.929	624.308	Medium-term notes
Tingkat 2:					
<u>Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai biaya perolehan diamortisasi</u>					
<u>Liabilitas jangka pendek</u>					
Utang usaha	198.521	198.521	205.884	205.884	Trade payables
Utang lain-lain	26.105	26.105	101.489	101.489	Other payables
Beban akrual	120.698	120.698	144.033	144.033	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	433.988	433.988	378.381	378.381	Current maturities of long-term bank loan
Utang jaminan penyewa	59.094	59.094	55.097	55.097	Customer deposits
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2.643.969	2.643.969	2.178.451	2.178.451	Long term bank loans - net of current maturities
Total liabilitas keuangan	4.077.082	4.083.782	3.680.264	3.687.643	Total financial liabilities

Berikut metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar:

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value:

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas diskonto dan model penentuan harga opsi yang sewajarnya.

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's-length transaction, other than in a forced or liquidation sale. Fair values are obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

35. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset tidak lancar lain-lain (dana yang dibatasi penggunaannya dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya), utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan uang jaminan penyewa, mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Nilai wajar dari aset derivatif, liabilitas derivative, utang bank dan wesel bayar jangka menengah dinilai menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga pasar.

36. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kewajiban keuangan utama Kelompok Usaha meliputi utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, wesel bayar, utang bank dan uang jaminan penyewa. Tujuan utama dari kewajiban keuangan ini adalah untuk membiayai operasi Kelompok Usaha. Kelompok Usaha juga mempunyai berbagai aset keuangan seperti kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain, aset derivatif dan dana serta deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya.

Risiko utama dari instrumen keuangan Kelompok Usaha adalah risiko fluktuasi mata uang asing, risiko kredit, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas. Berikut adalah penjelasan masing-masing risiko dan kebijakan yang disetujui Kelompok Usaha untuk mengelola risiko tersebut:

a. Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Kelompok Usaha dihadapkan dengan fluktuasi nilai tukar terutama berasal dari kas dan setara kas dan utang usaha-pihak ketiga dalam mata uang asing.

35. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY (continued)

The fair values of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other non-current assets (restricted funds and restricted time deposits), trade payables, other payables, accrued expenses and customers' deposits, approximate their carrying amounts largely due to short-term maturities of these instruments.

The fair values of derivative assets, derivative liabilities, refundable deposits, bank loans and medium-term notes are calculated using discounted cash flows using market interest rates.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group principal financial liabilities consist of, trade payables, other payables, accrued expenses, notes payable, bank loans and customers' deposits. These financial instruments are to fund the Group operation. The Group also have financial assets, such as cash and cash equivalents, short-term investments, trade receivables, other receivables, derivative assets and restricted funds and time deposits.

The main risks arising from the Group financial instruments are foreign currency risk, credit risk, interest risk, and liquidity risk. Following are the description for each risks and policy which has been agreed by the Group to manage the risks:

a. Foreign exchange currency risk

Foreign exchange currency risk is the risk that the fair value or future cash flows from financial instruments will fluctuate due to change in foreign exchange rate. The Group's financial instruments which have potential risks from foreign exchange rate are cash and cash equivalents, and trade payables-third parties in foreign currency.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**36. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**a. Risiko nilai tukar mata uang asing
(lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015, Kelompok Usaha memiliki aset moneter dan kewajiban moneter dalam mata uang asing. Nilai ekuivalen rupiah dari aset berdenominasi dalam mata uang asing pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015 adalah sebagai berikut:

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**a. Foreign exchange currency risk
(continued)**

As of December 31, 2016 and 2015, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies. The rupiah equivalents of the foreign currency-denominated assets as of December 31, 2016 and 2015 are as follows:

		31 Desember/December 31					
		2016		2015			
		Mata uang asing/ Foreign currency	Rupiah ekuivalen/ Equivalent in rupiah	Mata uang asing/ Foreign currency	Rupiah ekuivalen/ Equivalent in rupiah		
Aset						Assets	
Kas dan setara kas						Cash and cash equivalents	
Dolar AS	US\$	342.220	4.598	US\$ 6.605.488	91.123	US dollar	
Yuan China	CNY	-	-	CNY -	-	Chinese yuan	
Dolar Singapura	SGD\$	3.000	28	SGD\$ 4.446	43	Singapore dollar	
Dolar Taiwan	TWD	284	-	TWD 302	-	Taiwan dollar	
Dolar Hongkong	HKD	23	-	HKD 23	-	Hongkong dollar	
Piutang lain-lain						Other receivables	
Dolar AS	US\$	-	-	US\$ 144.508	1.794	US dollar	
Total aset			4.626		93.549	Total assets	
Liabilitas						Liabilities	
Utang usaha						Trade payables	
Dolar AS	US\$	-	-	US\$ 1.575.138	21.486	US dollar	
Utang lain-lain						Other payables	
Dolar AS	US\$	-	-	US\$ 950	13	US dollar	
Dolar Singapura	SGD\$	-	-	SGD\$ 17.103	204	Singapore dollar	
Beban akrual						Accrued expenses	
Dolar Singapura	SGD\$	-	-	SGD\$1.402.397	13.675	Singapore dollar	
Wesel Bayar Jangka Menengah						Medium-Term Notes	
Dolar Singapura	SGD\$65.000.000		633.815	SGD\$65.000.000	633.815	Singapore dollar	
Liabilitas yang dilindungi nilai						Hedges liabilities	
	SGD\$(65.000.000)		(633.815)	(SGD\$65.000.000)	(633.815)		
Total liabilitas			-		35.378	Total liabilities	

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**36. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

**a. Risiko nilai tukar mata uang asing
(lanjutan)**

Perusahaan mengadakan transaksi derivatif, khususnya pertukaran mata uang (*cross-currency swaps*) untuk mengelola dampak resiko mata uang akibat penerbitan wesel bayar di Singapura.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jika mata uang melemah/menguat sebesar 1% terhadap Dolar AS dengan variabel lain dianggap konstan, laba konsolidasi selama periode berjalan akan lebih tinggi/rendah sebesar Rp447 terutama diakibatkan keuntungan/(kerugian) dari penjabaran kas dan setara kas.

b. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Kelompok Usaha berasal dari kegiatan operasi (terutama kredit yang diberikan kepada pelanggan) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk investasi pada bank dan lembaga keuangan.

Risiko kredit pelanggan dikelola dengan cara melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Kelompok Usaha memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit.

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko piutang yang tidak tertagih. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana diungkapkan pada Catatan 6. Kelompok Usaha tidak memiliki risiko kredit yang terpusat secara signifikan karena piutang usaha berasal dari banyak pelanggan.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

**a. Foreign exchange currency risk
(continued)**

The Company entered into derivative transactions, specifically cross-currency swaps to manage currency risk exposures as a result of the issuance of medium-term notes in Singapore.

As at December 31, 2016, if the currency had weakened/strengthened by 1% against the US Dollar with all other variables held constant, consolidated profit for the period would have been Rp447 higher/lower, mainly as a result of foreign exchange gains/(losses) on translation of cash and cash equivalents.

b. Credit risk

Credit risk is the risk that one party of financial instruments will fail to discharge its obligation and will result in a financial loss to the other party. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables) and from its financing activities, including deposits with banks and financial institutions.

Customer credit risk is managed by trading only with recognized and creditworthy third parties. It is the Group's policy that all customers who wish to trade on credit terms are subject to credit verification procedures.

Customers who purchase real estate inventory on installment are bound by legal clauses in their purchase contracts and are required to collateralize the product purchased for the remaining obligation for the purchase price. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis to reduce the exposure to bad debts. The maximum exposure to the credit risk is represented by the carrying amounts as shown in Note 6. The Group has no concentration of credit risk as its trade receivables relate to a large number of ultimate customers.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**36. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

b. Risiko kredit (lanjutan)

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dan lembaga keuangan dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dan lembaga keuangan dengan peringkat kredit yang tinggi. Nilai maksimal eksposur saat ini adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana diungkapkan pada Catatan 4.

c. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Kelompok Usaha dihadapkan dengan risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

Kelompok Usaha mengelola risiko suku bunga dengan cara sangat berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan arus kas perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2016, jika suku bunga naik/turun sebesar 1% dengan variabel lain dianggap konstan, maka laba konsolidasi selama periode berjalan akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp15.123.

d. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Kelompok Usaha menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Kelompok Usaha secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha. Kelompok Usaha membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

b. Credit risk (continued)

Credit risk from balances with banks and financial institutions is managed by placing investments of surplus funds only with banks and financial institutions with high credit ratings. The maximum exposure is equal to the carrying amount as disclosed in Note 4.

c. Interest risk

Interest risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group is exposed to the risk of changes in market interest rates relating primarily to its loans from banks with floating interest rates.

The Group manages its interest rate risk by being prudent in entering into bank credit facilities and maintaining its leverage at a fair level to be in line with its cash flows.

As at December 31, 2016, if the interest rate had increase/decrease by 1%, with all other variables held constant, so consolidated profit for the period would have been Rp15.123 lower/higher.

d. Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Group indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

The Group's liquidity requirements have historically arisen from the need to finance investments and capital expenditures related to the expansion of the business. The Group's business requires substantial capital to construct new projects and to fund operations.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

36. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

d. Risiko likuiditas (lanjutan)

Dalam mengelola risiko likuiditas, Kelompok Usaha memantau dan menjaga tingkat kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Kelompok Usaha dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Kelompok Usaha juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas actual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank jangka panjang mereka dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit. Kegiatan ini meliputi pinjaman bank.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

d. Liquidity risk (continued)

In the management of liquidity risk, the Group monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its long-term loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets to maintain flexibility in funding by keeping committed credit facilities available. These activities may include bank loans.

31 Desember 2016/December 31, 2016

	Di bawah 1 Tahun/ Below 1 Year	1-2 Tahun/ 1-2 Years	3-5 Tahun/ 3-5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ Over 5 Years	Jumlah/ Total	Nilai Wajar 31 Des 2016/ Fair Value Dec 31, 2016
Liabilitas jangka pendek						
Utang usaha	198.521	-	-	-	198.521	198.521
Utang lain-lain	26.105	-	-	-	26.105	26.105
Beban akrual	120.698	-	-	-	120.698	120.698
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	433.988	-	-	-	433.988	433.988
Liabilitas jangka panjang						
Uang jaminan penyewa	8.332	9.042	40.735	985	59.094	59.094
Utang bank jangka panjang- setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo	-	471	2.122	51	2.644	2.644
Wesel Bayar Jangka Menengah	-	621.676	-	-	621.676	621.676
	787.644	631.189	42.857	1.036	1.462.726	1.462.726

Current liabilities
Trade payable.
Other payables
Accrued expenses

Current maturities-
long term bank loans

Non-current liabilities
Customers' deposits

Long-term bank loans-
net of current maturities

Medium-Term Notes

31 Desember 2015/December 31, 2015

	Di bawah 1 Tahun/ Below 1 Year	1-2 Tahun/ 1-2 Years	3-5 Tahun/ 3-5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ Over 5 Years	Jumlah/ Total	Nilai Wajar 31 Des 2015/ Fair Value Dec. 31. 2015
Liabilitas jangka pendek						
Utang usaha	205.884	-	-	-	205.884	205.884
Utang lain-lain	101.489	-	-	-	101.489	101.489
Beban akrual	144.033	-	-	-	144.033	144.033
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	378.381	-	-	-	378.381	378.381
Liabilitas jangka panjang						
Uang jaminan penyewa	12.264	12.612	8.286	21.935	55.097	55.097
Utang bank jangka panjang- setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo	-	432.908	1.322.743	422.800	2.178.451	2.178.451
Wesel Bayar Jangka Menengah	-	-	616.929	-	616.929	624.308
	842.051	445.520	1.947.958	444.735	3.680.264	3.687.643

Current liabilities
Trade payable.
Other payables
Accrued expenses

Current maturities-
long term bank loans

Non-current liabilities
Customers' deposits

Long-term bank loans-
net of current maturities

Medium-Term Notes

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

37. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Informasi tambahan arus kas yang signifikan:

	31 Desember 2016/ December 31, 2016	Catatan/ Notes
Kapitalisasi bunga ke properti investasi dan aset tetap	72.438	11,13
Penambahan properti investasi dari aset tetap	-	11
Reklasifikasi uang muka ke tanah untuk pengembangan	-	8
Reklasifikasi aset tetap dari persediaan dan tanah untuk pengembangan	-	13
Reklasifikasi persediaan dari properti investasi	-	7
Penjualan aset tetap secara kredit	-	13
Reklasifikasi properti investasi dari tanah untuk pengembangan	-	11
Reklasifikasi tanah untuk pengembangan dari persediaan	-	12

38. PERISTIWA PENTING SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan bersama-sama dengan PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), pihak berelasi, dan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), pemegang saham utama, menyampaikan surat ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sehubungan dengan rencana penggabungan usaha Perusahaan dan/atau CTRS (Perusahaan yang Bergabung) ke dalam Perusahaan (secara kolektif disebut Peserta Penggabungan), dimana CTRA menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan ("surviving entity") (selanjutnya disebut sebagai Penggabungan Usaha).

Setelah proses Penggabungan Usaha ini terlaksana, maka kepemilikan para pemegang saham Peserta Penggabungan dalam CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan sebagian akan terdilusi dan sebagian lagi akan mengalami peningkatan secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan mereka dalam masing-masing Peserta Penggabungan sebagai akibat dari konversi saham sesuai dengan faktor konversi saham sebagaimana diterangkan di bawah ini:

- Pada tanggal efektifnya penggabungan usaha, pemegang saham CTRS akan menerima 2,13 lembar saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRS
- Pada tanggal efektifnya penggabungan usaha, pemegang saham CTRS akan menerima 0,55 lembar saham CTRA untuk setiap 1 saham Perusahaan.

37. SUPPLEMENTAL CASH FLOWS INFORMATION

Significant supplemental cash flows information:

	31 Desember 2015/ December 31, 2015	
Capitalization of interest to investment property and fixed asset	33.789	
Addition investment property from fixed assets	719.397	
Reclassification from advance payment to land for development	191.025	
Reclassification of fixed assets from inventory and land for development	115.046	
Reclassification of inventory from investment property	51.509	
Credit sales of fixed asset	8.540	
Reclassification of investment property from land for development	8.054	
Reclassification of land for development from inventory	2.578	

38. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

- a. In October 2016, the Company jointly with PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), a related party, and PT Ciputra Development Tbk (CTRA), a majority shareholder, submitted letters to Financial Service Authority (OJK) in connection with the merger plan between the Company and/or CTRS (the Merging Companies) into CTRA (collectively called as Merging Parties), with the Company as the Surviving Company (the Merger).

Once the Merger is implemented, the ownerships of the shareholders of the Merging Parties in CTRA as the Surviving Company shall be partly diluted or partly increased in proportion to their shareholdings in each of the Merging Parties as a result of the conversion of shares in accordance with the respective share conversion factors as follows:

- On the effective date of the Merger, CTRS' shareholders will receive 2.13 shares in CTRA for every 1 CTRS shares.
- On the effective date of the Merger, CTRP's shareholders will receive 0.55 shares CTRA for every 1 of the Company share.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. PERISTIWA PENTING SETELAH PERIODE
PELAPORAN (lanjutan)**

CTRA telah memperoleh Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Penggabungan Usaha dari OJK, dalam suratnya No. S-766/D.04/2016 tanggal 23 Desember 2016.

Selanjutnya, dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") dari masing-masing Peserta Penggabungan yang seluruhnya diselenggarakan pada tanggal 27 Desember 2016, para pemegang saham Peserta Penggabungan telah menyetujui, antara lain penggabungan usaha Perusahaan dan CTRS ke dalam CTRA.

Pada tanggal 12 Januari 2017, Perusahaan, CTRS dan CTRA menandatangani Akta Penggabungan, yang diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 29 tanggal 12 Januari 2017 (selanjutnya disebut dengan Akta Penggabungan). Akta Penggabungan tersebut memuat, antara lain, tanggal efektif Penggabungan Usaha, yaitu tanggal persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan susunan permodalan Perusahaan selaku perusahaan hasil penggabungan sejak tanggal efektif menjadi sebagai berikut: modal dasar sebesar Rp9 triliun, modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp4.640.075.071.000 (jumlah penuh) yang terbagi ke dalam 18.560.300.284 saham yang masing-masing memiliki nilai nominal sebesar Rp250 (angka penuh).

Selanjutnya, pada tanggal 18 Januari 2017, CTRA telah memperoleh persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar yang dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui dalam surat keputusan No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 tanggal 18 Januari 2017. Perubahan Anggaran Dasar CTRA tersebut telah disetujui oleh pemegang saham CTRA dalam RUPSLB Perusahaan yang keputusan rapatnya diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 193 tanggal 27 Desember 2016, dan dinyatakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 54 tanggal 18 Januari 2017.

Sebagai akibat dari efektifnya Penggabungan Usaha, CTRA telah menerbitkan 3.135.012.177 lembar saham (jumlah penuh) kepada pihak non-pengendali Perusahaan dan CTRS.

**38. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING
PERIOD (continued)**

CTRA has received effectiveness of the merger notification statement from OJK in its letter No. S-766/D.04/2016 dated December 23, 2016.

Subsequently, in the Extraordinary General Shareholders' Meeting ("EGMS") of Merging Parties which was conducted on December 27, 2016, shareholders of each Merging Parties have agreed upon, among others, merger of the Company and CTRS into CTRA.

On January 12, 2017, the Company, CTRS and CTRA has signed the Merger Deed as notarized under notarial deed No. 29 dated January 12, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H. (hereinafter referred as Merger Deed). The Merger Deed contains, among others, the effective date of the Merger which is the approval date on the amendments on the Company's Articles of Association by the Ministry of Law and Human Rights, and the capital structure of the Company, as the surviving entity, starting from the effective date of merger onwards is as follows: share capital of Rp9 trillion, issued and fully paid share capital of Rp4,640,075,071,000 (full amount) divided into 18,560,300,284 shares with Rp250 (full amount) par value per share.

Furthermore, on January 18, 2017, CTRA had been obtained approval for the amendments on the Articles of Association from the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 dated January 18, 2017. This amendments on the Articles of Association were approved by shareholders of CTRA in EGMS, of which were notarized under notarial deed No. 193 dated December 27, 2016 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., and had been notarized under notarial deed No. 54 dated January 18, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H.

As a result of the effectiveness of the Merger, CTRA has issued 3,135,012,177 shares (full amount) to the non-controlling interest of the Company and CTRS.

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2016 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA PROPERTY TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2016 and
for the Year Then Ended
(Expressed in million of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. PERISTIWA PENTING SETELAH PERIODE
PELAPORAN (lanjutan)**

Dalam Penggabungan ini, segera setelah efektif berlakunya Penggabungan, Perusahaan yang Bergabung akan bergabung ke dalam CTRA, dimana semua aktivitas, kegiatan usaha, operasi usaha, aktiva, pasiva, tagihan dan karyawan-karyawan Perusahaan Yang Bergabung demi hukum beralih kepada CTRA, untuk karyawan Perusahaan dan CTRS akan beralih kepada CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan atau kepada Entitas Anak CTRA. Selanjutnya, Perusahaan Yang Bergabung akan berakhir demi hukum tanpa dilakukan likuidasi terlebih dahulu.

- b. Wesel Bayar Jangka Menengah sejumlah SGD18 juta telah dilunasi pada tanggal 17 Januari 2017.
- c. Pada bulan Januari 2017, Perusahaan telah melakukan unwinding kontrak pertukaran mata uang dan suku bunga untuk Wesel Bayar Jangka Menengah dengan nilai nominal sebesar SGD18.000.000 (jumlah penuh).

**38. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING
PERIOD (continued)**

Immediate after the effective date of the Merger, the Merging Companies merged into CTRA, where all activities, business activities, business operations, assets, liabilities, invoices and employees of the Merging Companies shall, by law, be transferred to CTRA, and the Company and CTRS's employees shall be transferred to CTRA as the Surviving Company or its subsidiaries. Furthermore, the Merging Companies will be ended by law without liquidation in advance.

- b. MTN amounted to SGD18 million has been repaid on January 17, 2017.*
- c. The Company is unwinding cross currency and interest rate swap contract for Medium Term Notes with nominal amount of SGD18,000,000 in January 2017 ((full amount).*