

LAPORAN TAHUNAN
Annual **Report**

2009



Fully Integrated
Enterprise

PT Jababeka Tbk



beyond property



Contents

Jejak Langkah	2
<i>Milestones</i>	
Ikhtisar Keuangan	4
<i>Financial Highlights</i>	
Laporan Dewan Komisaris	6
<i>Report from the Board of Commissioners</i>	
Laporan Dewan Direksi	12
<i>Report from the Board of Directors</i>	
Analisa & Pembahasan Manajemen	22
<i>Analysis & Discussion by Management</i>	
Profil Perusahaan	38
<i>Company Profile</i>	
Sumber Daya Manusia	44
<i>Human Resources Development</i>	
Peristiwa Penting & Pencapaian	46
<i>Significant Events & Achievements</i>	
Tanggung Jawab Sosial	52
<i>Corporate Social Responsibility</i>	
Tata Kelola Perusahaan	60
<i>Good Corporate Governance</i>	
Laporan Komite Audit	64
<i>Report of Audit Committee</i>	
Laporan Keuangan	67
<i>Financial Statements</i>	

'89

Berdirinya Perseroan dan dimulainya pembangunan Kawasan Industri

Year of Establishment and Start Development of Industrial Estate

'94

PT Jababeka Tbk terdaftar pada Bursa Efek Jakarta dan Surabaya, menjadikan Perseroan sebagai pengembang kawasan industri yang pertama kali go public di Indonesia

IPO on Jakarta and Surabaya stock exchange, making Jababeka the first publicly listed industrial estate developer in Indonesia

'01

Peresmian Education Park, termasuk President University

Inauguration of Education Park, including President University

'92

Dimulainya pembangunan Kawasan Perumahan

Start Development of Residential Estate

'96

Peresmian lapangan golf, The Jababeka and Country Club di Kota Jababeka

Inauguration of The Jababeka Golf and Country Club in Kota Jababeka

Jababeka mengakuisisi Menara Batavia yang terletak di kawasan CBD Jakarta

Acquisition of Menara Batavia in Jakarta CBD

Jababeka mengakuisisi 1,000 hektar lahan industri di Cilegon, Banten

Acquisition of 1,000 ha industrial land in Cilegon, Banten

'08

Peletakan batu pertama pembangunan Medical City

Groundbreaking of Medical City

Peletakan batu pertama pembangunan Indonesia MovieLand

Groundbreaking of Indonesia MovieLand

'06

Peresmian President Executive Club di Kota Jababeka

Official opening of President Executive Club in Kota Jababeka

'07

Peletakan batu pertama pembangunan 130 MW pembangkit listrik tenaga gas

Groundbreaking of 130 MW Power Plant project

'09

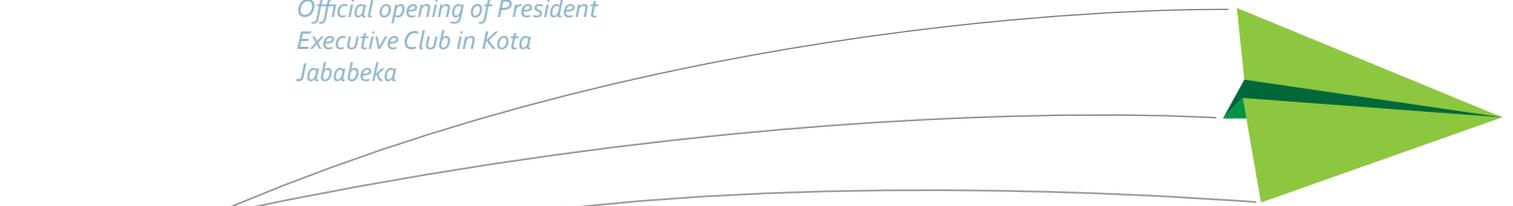
Peletakan batu pertama pembangunan Cikarang Dry Port

Groundbreaking of Cikarang Dry Port

'03

Dimulainya pembangunan Jababeka Central Business District (CBD)

Start Development of Jababeka Central Business District (CBD)



IKHTISAR KEUANGAN

Financial Highlights

Dalam Jutaan Rupiah - In Million Rupiah

Hasil Usaha <i>Operating Results</i>	2009	2008	2007	2006	2005
Penjualan dan Pendapatan Usaha <i>Sales and Service Revenue</i>	392,566	460,720	375,027	429,959	567,357
Laba Usaha <i>Income from Operations</i>	46,825	107,160	67,640	51,891	142,848
Laba (Rugi) Bersih <i>Net Income (Loss)</i>	16,369	(62,424)	30,828	37,017	133,991
Laba (Rugi) bersih per Saham (Rupiah) <i>Net Earnings (Loss) per Share (Rupiah)</i>	1.19	(4.53)	2.24	2.69	9.72

Posisi Keuangan *Financial Position*

Jumlah Aset <i>Total Assets</i>	3,193,997	2,961,052	2,506,341	1,907,310	1,976,627
Jumlah Kewajiban <i>Total Liabilities</i>	1,582,352	1,364,969	847,028	278,018	368,943
Ekuitas Bersih <i>Net Shareholders' Equity</i>	1,606,455	1,590,086	1,652,510	1,621,683	1,598,003

Rasio-Rasio Keuangan *Financial Ratios*

Tingkat Pengembalian Aktiva <i>Return on Assets</i>	0.5%	(2.1%)	1.2%	1.9%	6.8%
Tingkat Pengembalian Modal <i>Return on Equity</i>	1.0%	(3.9%)	1.9%	2.3%	8.4%
Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas <i>Liabilities to Equity Ratio</i>	98%	86%	51%	17%	23%
Rasio Pinjaman terhadap Ekuitas <i>Debt to Equity Ratio</i>	82%	70%	40%	6.4%	7.5%
Rasio Kewajiban terhadap Aktiva <i>Liabilities to Asset Ratio</i>	50%	46%	34%	15%	19%
Rasio Pinjaman terhadap Aktiva <i>Debt to Asset Ratio</i>	41%	37%	26%	5.5%	6.1%
Marjin Laba Usaha <i>Operating Profit Margin</i>	12%	23%	18%	12%	25%
Marjin Laba Bersih <i>Net Profit Margin</i>	4.2%	(14%)	8.2%	8.6%	24%

VISI | VISION

Menjadi pengembang kota terbaik yang ramah lingkungan dan terpercaya
To become the most respected and environmental friendly township developer

MISI | MISSION

Terpercaya, professional dan selalu berjuang untuk melampaui harapan
Reliable, professional and always striving to exceed expectation

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Report from the Board of Commissioners

Bekasi Power GTG1



The Board of Commissioners continuously reviewed the practice of Good Corporate Governance throughout the year 2009.

Selama tahun 2009 kondisi perekonomian Indonesia masih terpengaruh atas terjadinya krisis keuangan global, termasuk sektor properti. Pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan menjadi 4,5% pada tahun 2009 dibandingkan dengan tahun sebelumnya sebesar 6,1%. Ketidakpastian perekonomian pada tahun 2008 masih berlanjut sampai dengan pertengahan tahun 2009 turut mempengaruhi segmen properti. Hal ini mengakibatkan pasar cenderung menunggu situasi ekonomi yang lebih stabil sebelum melakukan transaksi.

Kondisi perekonomian selama tahun 2009 terlihat cukup mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan dengan pencapaian penjualan sebesar Rp 392,6 miliar pada tahun 2009, yang berarti menurun sebesar 15% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Terlebih lagi, proyek pembangkit tenaga listrik masih dalam proses penyelesaian dan membutuhkan tambahan pendanaan yang diperoleh dari pinjaman sindikasi yang mengakibatkan beban bunga dan risiko yang semakin tinggi pula. Namun demikian, penguatan nilai rupiah terhadap Dolar AS dan efisiensi yang telah dilakukan oleh manajemen memberikan hasil positif sehingga laba bersih Perseroan menjadi Rp 16,4 milyar, meningkat dibandingkan tahun 2008 yang membukukan rugi bersih sebesar Rp 62,4 milyar.

During 2009, the global financial crisis still had a major impact on the Indonesian economy, including the property sector. Economic growth declined to 4.5% in 2009 compared with 6.1% in the previous year. The economic uncertainty that came about in 2008 continued until the middle of 2009, which in turn affected the property segment. This led to a situation in which the market tends to wait for more stable conditions prior to the execution of transactions.

The economic condition of 2009 is viewed as having a significant impact on the Company's financial performance. The Company recorded a total revenue of Rp 392.6 billion in 2009, which is a 15% decline compared to the previous year. Moreover, the power plant project is still in progress and required additional funding that was drawn from the loan syndication, which resulted in higher interest expenses and risk. However, the strengthening of the Rupiah against the US Dollar as well as the efficiency of the Company's management resulted in a net profit of Rp 16.4 billion as opposed to a net loss of Rp 62.4 billion in 2008.

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Report from the Board of Commissioners

Kami juga menghargai usaha manajemen dalam melanjutkan pengembangan dan pembangunan pembangkit listrik hingga mencapai progress hampir 82% termasuk penyelesaian Gas Turbine Generator pertama (GTG₁) meskipun mengalami keterlambatan akibat tertundanya pencairan komitmen fasilitas dari beberapa Pemberi Pinjaman menunggu sampai diperolehnya Ijin Penetapan Daerah Usaha (IPDU). Meskipun demikian pada pertengahan bulan November 2009, Perseroan telah menjual energi listrik yang dihasilkan dari GTG₁ kepada PLN melalui Perjanjian Pembelian Tenaga Listrik 20 kV untuk Pasokan Daya Darurat.

Sehubungan dengan terbitnya persyaratan/kebijakan baru (IPDU) yang diwajibkan oleh Pemerintah yang kemudian menjadi persyaratan pendahuluan dalam pencairan pinjaman oleh beberapa Pemberi Pinjaman, kami merasa prihatin namun yakin bahwa melalui upaya yang maksimal dan tiada henti maka IPDU dapat diperoleh. Hal ini mengingat pada kenyataan atas kurangnya ketersediaan listrik secara nasional dan kebutuhan listrik yang terus meningkat.

Menyikapi permasalahan dan segala aspek yang terkait khususnya pada pembangunan proyek pembangkit tenaga listrik tersebut diatas, Dewan Komisaris meminta agar Direksi fokus dalam menyelesaikan proses perijinan PT Bekasi Power. Disamping itu, untuk mengantisipasi berbagai risiko yang ada, Dewan Komisaris juga selalu menekankan akan pentingnya penerapan dan peningkatan fungsi manajemen risiko sehingga manajemen dapat mengambil langkah-langkah yang tepat dan terbaik bagi Perseroan.

Sepanjang tahun 2009, Dewan Komisaris terus menerus mengkaji praktek Tata Kelola Perseroan yang baik (*Good Corporate Governance/GCG*) yang dijalankan oleh seluruh karyawan baik di Perseroan maupun seluruh anak perusahaan sehingga transparansi dan akuntabilitas dapat ditingkatkan kepada para pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan.

We also appreciate the efforts of management in continuing the development and construction of the power plant. As a result of these efforts, site progress has reached almost 82%. Progress includes the completion of the first Gas Turbine Generator (GTG₁) despite the delay in drawdown from the loan syndication facility. Such delay relates to the Ijin Penetapan Daerah Usaha (IPDU), which has not yet been granted. Nevertheless, in mid November 2009, the Company started selling electricity generated from GTG₁ to PLN, in accordance with the 20 kV Power Purchase Agreement for Emergency Power Supply.

The new requirement/policy (IPDU), which was implemented by the government, became a condition precedent for drawdown from the loan syndication for some lenders. We express our concern, but we are also confident that through optimal and continuous efforts, the IPDU license can be obtained, because of the electricity deficit nationwide and a growing demand for electricity.

In connection with the issues of the aforementioned development of the power plant, the Board of Commissioners requested the Directors to focus on completing the licensing process of PT Bekasi Power. Furthermore, in anticipation of various risks, the Board of Commissioners always stresses the importance of the implementation and improvement of risk management so as to guide management to take the most appropriate and best steps for the Company.

The Board of Commissioners continuously reviewed the practice of Good Corporate Governance (GCG) throughout the year 2009. GCG was carried out by all employees and subsidiaries of the Company, which improved transparency and accountability to the shareholders and all other stakeholders.



PEC Function Room

Dalam melaksanakan fungsi pengawasan, Komisaris dibantu oleh Komite Audit yang menjalankan tanggung jawabnya secara profesional dan berintegritas melalui pertemuan-pertemuan dan pembahasan temuan audit serta memberikan masukan kepada Direksi dan manajemen Perseroan dan kemudian melaporkannya kepada Dewan Komisaris. Hal yang menjadi fokus perhatian Komite Audit pada tahun 2009 adalah pengembangan proyek pembangkit tenaga listrik.

Sehubungan dengan adanya pembatasan masa kerja Komite Audit sesuai dengan peraturan Bapepam yaitu maksimum dua periode, Dewan Komisaris menyampaikan terima kasih yang mendalam kepada Bapak A. Prijohandojo Kristanto dan Bapak Giri Suseno yang menjabat sebagai anggota Komite Audit sebelumnya dan telah memberikan dukungan dan kontribusinya

In performing its monitoring duty, the Board of Commissioners is assisted by the Audit Committee, which carries out its responsibilities professionally and with integrity. The Audit Committee holds meetings, audit findings discussions and gives advice to the Directors and management of the Company, all of which is reported to the Board of Commissioners. The main focus of the Audit Committee in 2009 was on the power plant project.

The Board of Commissioners would like to express its profound gratitude to the previous members of the Audit Committee, Mr. Kristanto and Mr. Suseno for their support and contribution to the Company over the years. An Audit Committee member can only serve two terms in accordance with Bapepam regulation. In addition, the Board of Commissioners would like to welcome Mr. Hidajat

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Report from the Board of Commissioners

kepada Perseroan selama ini. Dan untuk menjalankan fungsi Komite Audit selanjutnya, Dewan Komisaris mengucapkan selamat bergabung kepada Bapak Tadjudin Hidajat dan Bapak Daniel Budiman yang telah ditunjuk dan diangkat pada bulan Juli 2009.

Akhir kata atas nama Dewan Komisaris, kami menyampaikan apresiasi kepada Direksi dan seluruh karyawan atas dedikasi dan kerja keras serta kontribusinya bagi Perseroan selama tahun 2009. Kami juga menyampaikan terima kasih kepada segenap pemegang saham atas kepercayaan dan dukungan yang diberikan Dewan Komisaris untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

and Mr. Budiman who have been appointed as the new members of the Audit Committee in July 2009.

In conclusion, on behalf of the Board of Commissioners, allow me to convey our appreciation to the Directors and all the employees for their dedication and hard work as well as their contribution to the Company during the year 2009. We also would like to express our gratitude to all the shareholders for their trust in and support to the Board of Commissioners in performing their duties and carrying their responsibilities.

Atas nama Dewan Komisaris

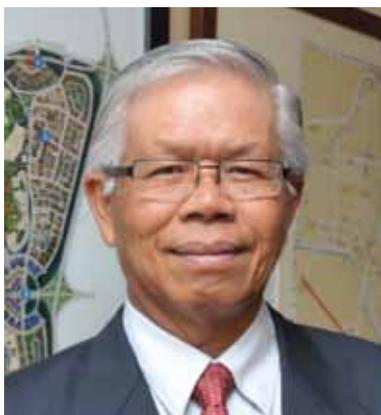
On behalf of the Board of Commissioners



Bacelius Ruru

Komisaris Utama

President Commissioner



Bacelius Ruru

Komisaris Utama / Komisaris Independen
*President Commissioner / Independent
Commissioner*

Komisaris utama PT Jababeka Tbk sejak tahun 2006. Menjabat sebagai ketua satuan Tugas Prakarsa Jakarta hingga tahun 2003 dan Sekretaris Menteri Negara BUMN hingga 2004. Sebelumnya menjabat sebagai Direktur Jendral Pembinaan BUMN, Departemen Keuangan sejak tahun 1995 sampai dengan 1998. Menjadi ketua BAPEPAM sejak tahun 1993 sampai dengan 1995. Warga Negara Indonesia yang meraih gelar Master Hukum dari Harvard Law School, USA. Sarjana Hukum Universitas Indonesia.

Mr. Ruru has been President Commissioner of PT Jababeka Tbk since 2006. He served as the Chairman of the Jakarta Initiative Force until 2003 and was the Secretary for the Ministry of State Owned Enterprises until 2004. In addition, he is the former Director General of State Owned Enterprises for the Ministry of Finance from 1995 until 1998 and the former Chairman of the Capital Market Supervisory Agency from 1993 until 1995. He has the Indonesian Nationality who graduated with a Master Degree in Law from Harvard Law School, USA and obtained a Degree in Law from the University of Indonesia.



Anton Budidjaja

Komisaris
Commissioner

Komisaris PT Jababeka Tbk sejak tahun 2003. Warga Negara Indonesia yang merupakan Pendiri dan Pimpinan Reliance Finance Services. Meraih gelar Bachelor of Science in Business Administration, Finance, dari California State University of Fresno California, USA.

Mr. Budidjaja has been a Commissioner of PT Jababeka Tbk since 2003. He has the Indonesian nationality and is Founder and Chairman of Reliance Finance Services. He graduated with a Bachelor of Science in Business and Finance from California State University of Fresno, California, USA.

Through a number of projects that are and will be developed in order to complete and support the existing industrial, residential and commercial estates, the Company is transforming into a Fully Integrated Enterprise.

President Executive Club

Pada tahun 2009, pertumbuhan ekonomi mencatat angka 4,5% lebih rendah dibandingkan periode yang sama tahun lalu sebesar 6,1%. Demikian juga sektor properti cenderung tumbuh melambat. Turunnya daya beli serta naiknya suku bunga kredit mengekang keinginan konsumen, yakni rumah tangga dan perusahaan, untuk membeli rumah, properti komersil dan industri. Hal ini terlihat pada tren pertumbuhan KPR yang menggambarkan permintaan hunian melambat sejak bulan Juli 2008 sampai dengan bulan September 2009. Pada saat itu, suku bunga konsumsi berkisar pada tingkat 16% – 16,8%. Bagi konsumen, naiknya bunga kredit berarti membuat harga perolehan properti semakin mahal. Perlambatan pertumbuhan ekonomi menyebabkan banyak kalangan bisnis menunda ekspansinya. Hal ini tercermin dari pertumbuhan investasi sebesar 3,3% pada tahun 2009, menurun dari 11,9% pada tahun sebelumnya. Penundaan ini jelas memperlambat pertumbuhan unit properti yang dijual.

In 2009, economic growth in Indonesia was recorded at 4.5%, which is lower compared to 6.1% from the previous year. At the same time, the property sector slowed down. The decrease in purchasing power and increase in loan interest rates curbed household and corporate spending on residential, commercial and industrial property. Housing demand strongly correlates with mortgage lending (KPR), which has slowed down from July 2008 until September 2009 where interest rate ranged between 16% to 16.8%. For consumers, a rise in mortgage loan interest rate translates into a higher property price. Also, slowing economic growth caused many businesses to postpone expansion, evidenced by the decrease in investment growth to 3.3% in 2009 from 11.9% in the previous year, which in turn led to lower growth in terms of property units sold.



Sebagai dampak dari kondisi ekonomi selama tahun 2009, Perseroan membukukan penjualan dan pendapatan sebesar Rp 392,6 milyar pada tahun 2009, menurun dari Rp 460,7 milyar pada tahun sebelumnya. Penurunan ini terjadi terutama disebabkan penurunan penjualan properti, diluar komersial, yaitu pada kawasan industri dan perumahan serta kondominium akibat turunnya daya beli dan naiknya suku bunga kredit serta melambatnya realisasi investasi. Segmen komersial mengalami peningkatan dari Rp 24,8 milyar pada tahun 2008 menjadi Rp 44,8 milyar pada tahun 2009.

Di sisi lain, pendapatan yang berkesinambungan (*recurring revenue*) tumbuh sebesar 21% menjadi Rp 223 milyar pada tahun 2009 dari tahun sebelumnya sebesar Rp 184 milyar. Pendapatan berkesinambungan diperoleh dari jasa infrastruktur termasuk tenaga listrik yang dijual mulai pada pertengahan November 2009, golf, hospitality dan sewa yang seluruhnya mencatat peningkatan pendapatan pada tahun 2009. Pada akhir tahun 2009, total penjualan dan pendapatan Perseroan berasal dari pengembangan tanah (properti) sebesar 43% dan pendapatan berkesinambungan sebesar 57%.

Given the 2009 economic condition, the Company was able to record Rp 392.6 billion in sales and revenue, compared to Rp 460.7 billion from the previous year. This was mainly due to a decrease in industrial and residential property sales, as a result of a decrease in purchasing power, increase in loan interest rates and delay of investment realization. The commercial segment recorded an increase from Rp 24.8 billion in 2008 to Rp 44.8 billion in 2009.

In addition, recurring revenue increased by 21% to become Rp 223 billion in 2009 from Rp 184 billion in the previous year. Recurring revenue is derived from infrastructure, including the sale of electricity since mid November 2009, golf, hospitality and rental income. All recurring revenue segments recorded an increase in revenue in 2009. At the end of 2009, the Company's property revenue and recurring revenue as a percentage of total sales and revenue stood at 43% and 57% respectively.

LAPORAN DEWAN DIREKSI

Report from the Board of Directors

Menanggapi kondisi perekonomian sepanjang tahun 2009 yang diperkirakan kurang mengembirakan, manajemen melakukan efisiensi operasional sehingga beban usaha menurun menjadi Rp 117,2 milyar dari Rp 127,5 milyar pada tahun 2008. Namun demikian, oleh karena penurunan penjualan dan pendapatan cukup signifikan pada tahun 2009 mengakibatkan laba usaha turun sebesar 56% menjadi Rp 46,8 milyar.

Pada tahun 2009, Perseroan telah mencairkan fasilitas pinjaman sindikasi sebesar dolar AS 27.378.608 dan IDR 361.055.763.038, dimana sebesar Dollar AS 33.000.000 digunakan untuk melunasi sebagian jumlah pinjaman *Bridging Loan Facility (BLF) Tranche A* dan sisanya untuk melanjutkan pembangunan proyek pembangkit listrik. Melalui penarikan fasilitas pinjaman sindikasi tersebut, Perseroan dapat melanjutkan pembangunan pembangkit listrik hingga mencapai 82% termasuk beroperasinya *Gas Turbine Generator* pertama (GTG 1) dibandingkan 65% pada tahun 2008. Sebagai konsekuensinya, jumlah pinjaman Perseroan meningkat menjadi Rp 1.320 triliun dari tahun sebelumnya Rp 1.105 triliun yang sebagian besar disebabkan adanya penarikan pinjaman sindikasi. Sebagian jumlah pinjaman Perseroan adalah dalam mata uang dolar AS yang pada akhir tahun sebesar dolar AS 65 juta.

Dengan semakin bertambahnya jumlah pinjaman tersebut maka beban bunga pinjaman Perseroan juga meningkat, yaitu sebesar Rp 114 milyar pada akhir tahun 2009, dibandingkan dengan Rp 95 milyar pada tahun sebelumnya. Namun, dengan adanya penguatan nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS pada akhir tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008, maka Perseroan mencatat laba selisih kurs sebesar Rp 105 milyar, dibandingkan rugi selisih kurs sebesar Rp 145 milyar pada tahun 2008.

Setelah memperhitungkan pajak, Perseroan membukukan laba bersih sebesar Rp 16,4 milyar, meningkat dibandingkan dengan tahun 2008 yang membukukan rugi bersih sebesar Rp 62,4 milyar.

In facing the unfavorable economic conditions throughout 2009, management focused on operational efficiency and succeeded in lowering the Company's operational expenses to Rp 117.2 billion from Rp 127.5 billion in year 2008. However, operating profit decreased 56% to Rp 46.8 billion because of the significant decrease in sales and revenue.

In 2009, the Company drew down USD 27,378,608 and IDR 361,055,763,038 to repay USD 33,000,000 of the outstanding USD 55,000,000 Tranche A of the Bridging Loan Facility (BLF) and the remaining to fund further construction of the power plant. As a result of draw down, the Company managed to proceed with the power plant project and reach 82% site progress by the end of 2009, including the start of operations of GTG1. By comparison, completion at the end of 2008 stood at 65%. Also, the Company's total loans increased to Rp 1,320 trillion from 1,105 trillion in the previous year, mainly due to draw down from the loan syndication. At the end of 2009, loans in the US Dollar currency amounted to approximately USD 65 million.

Following the increase in total loans as mentioned above, the Company's interest expense increased to Rp 114 billion at the end of 2009 compared with Rp 95 billion from the previous year. However, the Company was able to record a foreign exchange gain of Rp 105 billion as opposed to a loss of Rp 145 billion in 2008 as the Rupiah strengthened against the US Dollar.

After tax, the Company recorded a net profit of Rp 16.4 billion, which is an increase compared to 2008 when the Company recorded a net loss of Rp 62.4 billion.

Pada tahun 2009, masalah Ijin Penetapan Daerah Usaha (IPDU) PT Bekasi Power (BP), anak perusahaan yang mengelola dan mendistribusikan energi dan dimiliki seluruhnya oleh Perseroan, masih menjadi hambatan dan fokus dari manajemen Perseroan. Belum diperolehnya IPDU mengakibatkan BP tidak dapat menyelesaikan proyek dalam waktu yang direncanakan karena beberapa Pemberi Pinjaman menetapkan persyaratan baru (IPDU) tersebut dalam pencairan Pinjaman Sindikasi.

Keterlambatan penyelesaian pembangunan proyek pembangkit tenaga listrik (Proyek) telah membebani *cash flow* Perseroan baik untuk meneruskan proyek maupun kemampuannya dalam melakukan pembayaran bunga pinjaman BLF dan Sindikasi. Namun dengan upaya yang gigih dan maksimal serta dukungan semua pihak khususnya pihak Pemerintah, manajemen yakin akan memperoleh ijin yang diperlukan sehingga proyek tersebut dapat dilanjutkan dan diselesaikan.

Pada tanggal 5 November 2009, Perseroan dan PLN telah menandatangani Perjanjian Pembelian Tenaga Listrik 20 kV untuk Pasokan Darurat (Perjanjian). Melalui penandatanganan Perjanjian tersebut telah menunjukkan pada kenyataan adanya kebutuhan pasokan listrik dan tekad Perseroan membantu program pemerintah dalam mengatasi defisit pasokan listrik.

Dalam rangka melanjutkan dan merealisasikan pengembangan Medical City dan Indonesia Movieland, Perseroan telah menandatangani Nota Kesepahaman (MOU) dengan Universitas Indonesia dan Perum Produksi Film Negara (PFN) masing-masing pada tanggal 20 Januari dan 4 Desember 2009.

Pada tahun 2009, Perseroan menerima penghargaan nasional peringkat kedua (Green) pada Program Penilaian Peringkat Kinerja Perusahaan (PROPER) periode 2008-2009 dari Kementerian Negara Lingkungan Hidup. Disamping itu, Perseroan juga menerima penghargaan "Green Property Award 2009" versi Majalah Housing Estate yang diserahkan

In 2009, the issuance of the operational area lisenase or Ijin Penetapan Daerah Usaha (IPDU) to PT Bekasi Power (BP), wholly owned subsidiary of the Company established to operate the power plant and distribute electricity, is still an obstacle and focus of the Company's management. The IPDU has not yet been granted and, as a result, BP is unable to complete the power plant project on time, because some lenders have made the issuance of the IPDU a condition precedent to drawdown from the loan syndication.

The delay in the construction of the power plant project (Project) has burdened the Company's cash flow to the extent that the Company is facing difficulties in completing the project and serving debt service for both the BLF and the loan syndication. Regardless, with persistence and maximum efforts as well as Government support, management is positive that the required license can be obtained, which would enable the Company to continue and complete the project.

On November 5, 2009, the Company and PLN signed a Power Purchase Agreement for 20 kV Emergency Power Supply (Agreement). The signing of such Agreement, signifies the need for electricity and the Company's determination to assist the Government in overcoming the electricity supply deficit.

In an effort to continue and realize the development of Medical City and Indonesia Movieland, the Company signed a Memorandum of Understanding (MOU) with the University of Indonesia and Indonesia's National Film Production Company (PFN) on January 20, 2009 and December 4, 2009 respectively.

In 2009, the Ministry of Environment awarded the Company with the second rank (Green) of the Environmental Performance Rating Program (PROPER) for the period of 2008 – 2009. In addition, The Housing Estate Magazine awarded the Company with the "Green Property Award 2009" for The Veranda Golf View Townhouse cluster. The award was handed over by the

LAPORAN DEWAN DIREKSI

Report from the Board of Directors



oleh Menteri Perumahan Rakyat, sebagai pengembang yang dinilai telah menciptakan hunian yang ramah lingkungan. Kedua penghargaan tersebut menunjukkan komitmen Perseroan untuk secara konsisten menawarkan kawasan yang ramah lingkungan sesuai dengan visi Perseroan untuk menjadi pengembang kota terbaik yang ramah lingkungan dan terpercaya.

Direksi menyadari sepenuhnya pengembangan SDM merupakan investasi yang harus terus dilakukan oleh Perseroan secara berkesinambungan. Untuk meningkatkan kompetensi karyawan dan pengembangan karier jangka panjang, Perseroan telah melakukan berbagai program pelatihan meliputi *hard skills* maupun *soft skills*, penugasan-penugasan, rotasi dan promosi. Sedangkan untuk pengembangan SDM diwujudkan dalam bentuk *in-house training*, seminar, konferensi, serta studi banding baik di dalam maupun luar negeri. Khusus untuk proyek pembangkit listrik yang baru beroperasi, Perseroan telah merekrut secara bertahap beberapa tenaga ahli yang berpengalaman dan mengadakan pelatihan-pelatihan bagi karyawan di proyek sehingga pembangkit listrik dapat memberikan hasil yang optimal dan terbaik bagi pelanggannya.

Minister of Public Housing and is given to developers that were regarded as successful in creating environmental friendly residential areas. Both awards show the Company's commitment to offering environmental friendly areas consistently, which is in accordance with the Company's vision to become the most respected and environmental friendly township developer.

The Directors are fully aware that the development of Human Resources is an investment that the Company needs to carry out on an ongoing basis. In order to increase employees' competencies and long term career development, the Company has conducted various rotation and promotion programs, as well as training programs and assignments that cater to both hard and soft skills. On the other hand, in connection with the development of Human Resources, the Company provides regular in-house trainings, seminars, conferences and comparative studies both within Indonesia and overseas. Especially in connection with the newly operational power plant, the Company has gradually recruited a number of experienced experts and held trainings for the employees of the project so that the power plant performs at its best for its customers.

Kami menyadari bahwa dengan berkembangnya aset dan operasional Perseroan maka terkandung risiko dan tanggung jawab yang semakin besar pula. Oleh karena itu, Direksi perlu menekankan bahwa penerapan *Good Corporate Governance* (GCG) menjadi hal yang utama bagi seluruh karyawan dalam menjalankan peran dan tanggung jawabnya masing-masing. Diharapkan dengan penerapan prinsip GCG dan prinsip kehati-hatian, Perseroan dapat menjalankan kegiatan operasi dengan baik dan mampu melewati berbagai tantangan dan risiko usaha.

Prospek Tahun 2010 dan Masa Mendatang

Berbagai pencapaian positif yang dialami perekonomian Indonesia pada tahun 2009 merupakan pijakan awal yang kokoh bagi prospek ekonomi kedepan yang diperkirakan semakin membaik. Hasil-hasil positif tersebut antara lain pulihnya stabilitas sistem moneter, menguatnya nilai tukar rupiah dan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi.

Meskipun diwarnai optimisme, dinamika perekonomian ke depan masih dihadapkan pada sejumlah tantangan terutama masalah infrastruktur jalan, pelabuhan dan ketersediaan energi terutama listrik, serta masalah koordinasi antar lembaga terutama yang berkaitan dengan perijinan.

Seiring dengan membaiknya prospek ekonomi Indonesia, manajemen yakin pemulihan pasar properti akan berlanjut pada tahun 2010 dan tahun-tahun yang akan datang. Pertumbuhan ekonomi dan perkiraan turunnya suku bunga pada tahun 2010 menjadi peluang pertumbuhan penjualan properti Perseroan yaitu kawasan industri tahap 3 yang sudah mulai dipasarkan sejak tahun 2008, kawasan perumahan dan komersial. Tingkat suku bunga pinjaman yang rendah akan mendorong minat baik masyarakat untuk membeli rumah maupun pelaku usaha untuk membeli ruko dan bangunan pabrik.

Pada tahun 2010, Perseroan akan kembali fokus pada pengurusan perijinan BP sehingga sisa saldo fasilitas pinjaman sindikasi dapat dicairkan

We realize that more risk and greater responsibility are inherent to the Company's growth in terms of assets and operations. Consequently, the Directors have to emphasize the importance of the implementation of Good Corporate Governance (GCG) for all employees in connection with their responsibilities and performing their duties. It is expected that with the implementation of GCG and prudence, the Company will be able to operate properly and face business challenges and risks successfully.

Prospect in 2010 and Ahead

The Indonesian economy experienced a number of positive achievements in 2009, which represent a solid stepping stone for future economic prospects and growth. Those positive results include the recovery and stability of the monetary system, the strengthening of the Rupiah and high economic growth.

Despite the optimism, the dynamics of the future economy still faces several challenges, in particular obstacles with infrastructure, ports and power supply, and inter-institutional coordination issues primarily related to licensing.

Following the improving outlook of the Indonesian economy, management is confident that the property market recovery will continue in 2010 and succeeding years. The economic growth and the forecasted decline of interest rates in 2010 provide growth opportunities for the Company's property sales, namely the industrial estate phase III, which has been marketed since 2008, as well as the residential and commercial estates. The low interest rate will encourage people to purchase houses and entrepreneurs to purchase shop houses and factory buildings.

In 2010, the Company will again focus on the license issuance of BP, so that the remaining balance of the loan syndication facility can

LAPORAN DEWAN DIREKSI

Report from the Board of Directors

untuk dapat melanjutkan dan menyelesaikan seluruh proyek pembangkit listrik hingga dapat beroperasi penuh.

Namun demikian, manajemen tetap perlu bersikap hati-hati dan mengambil langkah-langkah antisipasi atas berbagai risiko yang mungkin terjadi sehingga segala risiko tersebut dapat dikelola dan dimitigasi dengan baik dan tepat.

Sejalan dengan strategi Perseroan untuk meningkatkan *recurring revenue*, manajemen telah mulai membangun proyek baru yaitu Cikarang Dry Port (CDP) pada kuartal ketiga tahun 2009. CDP dibangun di lokasi yang sangat strategis yaitu Kawasan Industri Jababeka tahap 3, yang berada dalam zona kawasan industri terbesar di Indonesia dan dihuni oleh perusahaan multinasional dan UKM. CDP menawarkan layanan satu atap (*one stop service*) untuk penanganan kargo dan solusi logistik baik untuk kegiatan ekspor impor internasional maupun distribusi domestik. CDP akan dikembangkan secara bertahap dan diharapkan dapat mulai beroperasi pada tahun depan serta memberikan kontribusi pendapatan yang lebih besar lagi bagi Perseroan di tahun-tahun mendatang.

Dalam perkembangannya, Perseroan bekerjasama dengan Pemerintah yang telah menerapkan program *Customs Advance Trade System (CATS)* dan cetak biru logistik Indonesia (*Indonesian Blue Print Logistics*) dengan tujuan untuk menyederhanakan dan meningkatkan daya saing Indonesia dalam *supply chain* & distribusi barang.

Melalui beberapa proyek yang sedang dan akan dikembangkan untuk melengkapi dan mendukung kawasan industri, perumahan dan komersial yang sudah ada, Perseroan sedang mentransformasi menjadi perusahaan yang sepenuhnya terintegrasi (*Fully Intergrated Enterprise*).

Manajemen optimis bahwa dengan pertumbuhan ekonomi yang diperkirakan mencapai 5,5%-6,0% (yoy) yang ditandai dengan meningkatnya peran investasi dan meningkatnya kemampuan

be drawn and the power plant project can be continued and completed, and brought into full operation.

However, management needs to be cautious and anticipates various risks that may occur so that all those risks can be managed and mitigated in a right and proper way.

In line with the Company's strategy to increase recurring revenue, management has started the development of a new project in the third quarter of year 2009: the Cikarang Dry Port (CDP). CDP is strategically located in industrial estate phase III, inside the largest industrial zone in Indonesia, which is occupied by multinationals and small and medium-sized enterprises. CDP offers a one stop service for cargo handling and a logistics solution for international export and import, as well as domestic distribution. CDP will be developed in stages and is expected to commence operating next year, and contribute more revenue for the Company for years to come.

Through its development, the Company, in collaboration with the Government, who implemented the Customs Advance Trade System (CATS) program and Indonesian Blue Print Logistics, intends to streamline and increase Indonesia's supply chain and distribution of goods.

Through a number of projects that are and will be developed in order to complete and support the existing industrial, residential and commercial estates, the Company is transforming into a Fully Integrated Enterprise.

Given the economic growth, which is expected to reach 5.5%-6% (yoy) and marked by the increased investment and consumer purchasing power, management is optimistic that the Company can



daya beli masyarakat, Perseroan dapat meraih peluang bisnis yang sudah disiapkan dan meningkatkan kinerjanya pada tahun 2010 dan masa mendatang.

Sebagai akhir kata, atas nama Dewan Direksi, saya menyampaikan rasa terima kasih yang setinggi-tingginya kepada seluruh jajaran karyawan atas dukungan, pengabdian dan komitmen yang tiada lelah kepada Perseroan. Kepada para pemegang saham, Dewan Komisaris dan para stakeholders Jababeka, kami juga mengucapkan terima kasih dan rasa hormat atas kepercayaan dan dukungan yang telah diberikan pada tahun 2009.

take on business opportunities that have been presented and improve its performance in 2010 and succeeding years.

In conclusion, on behalf of the Board of Directors, I would like to express our profound gratitude to all employees for their support, dedication and lasting commitment to the Company. We also express our thanks and honor to shareholders, the Board of Commissioners and business partners of the Company for their trust and support in 2009.

Atas nama Dewan Direksi
On behalf of the Board of Directors

Setyono Djuandi Darmono

Direktur Utama
President Director



Setyono Djuandi Darmono

Direktur Utama (Pendiri)
President Director (Founder)

Direktur Utama PT Jababeka Tbk sejak tahun 2000 dan merupakan salah seorang Pendiri PT Jababeka Tbk. Warga Negara Indonesia dan memiliki latar belakang pendidikan tekstil. Mendirikan beberapa perusahaan dan yayasan sosial. Pada tahun 2005, mendapatkan penghargaan dari Asia Business Leader Awards (ABLA) sebagai Indonesia CEO's Choice of the Year. Saat ini juga menjabat sebagai Presiden Indonesia Australia Business Council (IABC).

Mr. Darmono has been President Director of PT Jababeka Tbk since 2000 and is one of the founders. He has the Indonesian nationality and an educational background in textile. He has established several companies and social organizations. In 2005, he was selected as Indonesia's Choice CEO of the Year by Asia Business Leader Awards (ABLA). Currently, he also serves as President of the Indonesia Australia Business Council (IABC).



Hadi Rahardja

Wakil Direktur Utama (Pendiri)
Vice President Director (Founder)

Wakil Direktur Utama PT Jababeka Tbk sejak tahun 1997 dan juga merupakan salah seorang Pendiri PT Jababeka Tbk. Warga Negara Indonesia dan menyelesaikan studi di Bandung, Jawa Barat, serta diangkat sebagai Wakil Komisaris Utama PT Banten West Java Tourism Development Corp sejak tahun 1994 - 2006.

Mr. Rahardja has been Vice President Director of PT Jababeka Tbk since 1997 and is one of the founders. He has the Indonesian nationality and completed his study in Bandung, West Java. He also served as the Vice President Commissioner of Banten West Java Tourism Development Corp from 1994 until 2006.



T. Budianto Liman

Wakil Direktur Utama
Vice President Director

Wakil Direktur PT Jababeka Tbk sejak tahun 2006 dan Corporate Secretary PT Jababeka Tbk sejak tahun 1995. Warga Negara Indonesia dan menyelesaikan studi di Universitas New South Wales, Sydney, Australia serta mendapatkan gelar Bachelor of Chemical Engineering dan Master of Commerce di bidang Akunting.

Mr. Liman has been Vice President Director of PT Jababeka Tbk since 2006 and Corporate Secretary since 1995. He has the Indonesian nationality and completed his study in the University of New South Wales, Sydney, Australia. He also achieved a Bachelor of Chemical Engineering and Master of Commerce in Accounting.



Setiasa Kusuma

Direktur

Director

Direktur PT Jababeka Tbk sejak tahun 2008. Warga Negara Indonesia dan menyelesaikan studi di Universitas Tarumanegara, Jakarta. Pernah menjabat sebagai Komisaris (2007-2008) dan Direktur Keuangan (1995-2007) pada PT Ramayana Lestari Sentosa Tbk.

Mr. Kusuma was appointed as Director of PT Jababeka Tbk in 2008. He has the Indonesian nationality and completed his study in Tarumanegara University, Jakarta. He formerly served as Commissioner (2007-2008) and Finance Director (1995-2007) of PT Ramayana Lestari Sentosa Tbk.



Hyanto Wihadhi

Direktur

Director

Direktur PT Jababeka Tbk sejak tahun 2008 dan Direktur pada beberapa anak perusahaan PT Jababeka Tbk sejak tahun 2007. Warga Negara Indonesia dan menyelesaikan studi di Universitas Atmajaya, Jogjakarta.

Mr. Wihadhi was appointed as Director of PT Jababeka Tbk in 2008 and has been Director of several subsidiaries of PT Jababeka Tbk since 2007. He has the Indonesian nationality and completed his study in Atmajaya University, Jogjakarta.

This is in line with the Company's objective to increase recurring revenue and subsequently be less dependent on volatile real estate sales, which are characterized by the property cycle.



Krisis ekonomi global yang bermula di kuartal keempat pada tahun 2008 masih memiliki dampak yang besar pada perekonomian di seluruh dunia pada tahun 2009. Pertumbuhan ekonomi Indonesia melambat menjadi 4,5% pada tahun 2009 dari 6,1% pada tahun 2008. Perekonomian Indonesia terbukti masih dapat tumbuh dimana banyak perekonomian di dunia yang berkontraksi. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2009 sebagian besar masih didorong oleh konsumsi dalam negeri dan ketergantungan yang relatif rendah terhadap ekspor.

Bank Indonesia (BI) telah menurunkan suku bunga acuan dari 8,75% pada bulan Januari menjadi 6,5% pada bulan Agustus 2009 dengan tujuan untuk memacu pertumbuhan ekonomi selama krisis global. BI rate kemudian dipertahankan pada level 6,5% sampai akhir tahun 2009. Akibat dari

The global financial crisis that started in the fourth quarter of 2008 still had a major impact on economies around the globe in 2009. Indonesia's economic growth slowed to 4.5% in 2009 from 6.1% in 2008. Indonesia's economy proved resilient, whereas many economies worldwide contracted. Economic growth in Indonesia in 2009 mostly resulted from domestic consumption and relatively low dependency on foreign exports.

Bank Indonesia (BI) lowered its key benchmark interest rate from 8.75% in January to 6.5% in August 2009 in order to spur economic growth during the global crisis. BI rate was maintained at 6.5% until the end of 2009. Mortgage lenders, however, were slow to follow BI's interest rate cuts; hence mortgage rates



Borobudur International Golf Course - Magelang

lambatnya respon pemberi pinjaman terhadap penurunan BI rate, tingkat suku bunga kredit tetap tinggi, terutama pada semester pertama tahun 2009. Sektor properti Indonesia terpuruk akibat ketatnya kebijakan kredit dan sulitnya mendapatkan pinjaman; banyak proyek pengembangan mengalami penundaan ataupun pembatalan. Konsumen perumahan juga merasakan dampak dari masih tingginya suku bunga KPR.

Total Pendapatan

Pendapatan Perseroan terdiri dari penjualan real estat dan pendapatan yang berkesinambungan. Penjualan real estat berupa penjualan tanah dan/atau bangunan yang berasal dari segmen industri, perumahan dan komersial. Pendapatan yang berkesinambungan berasal dari jasa infrastruktur, meliputi pendapatan dari penyediaan air bersih, pengolahan air limbah, jasa pemeliharaan dan sejak pertengahan

remained high, especially in the first half of 2009. Indonesia's property sector has been negatively impacted as a result of tight credit policies and difficulties to secure financing; many development projects have been delayed or even cancelled. Also home buyers were affected by the high mortgage lending rates (KPR).

Total Revenue

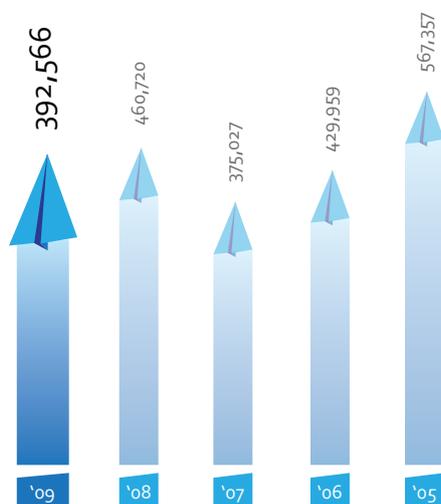
The Company's revenue can be divided into real estate sales and recurring revenue. Real estate sales are derived from the sales of industrial, residential and commercial buildings and/ or land. Recurring revenue is derived from the Company's infrastructure services, which include water provision, waste water treatment, estate management and since mid November 2009, power. Other recurring revenue is derived

ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analysis & Discussion by Management

Penjualan dan Pendapatan Usaha Sales & Service Revenue

juta Rp.
in million Rp.



bulan November 2009, penjualan energi listrik. Pendapatan yang berkesinambungan lainnya diperoleh dari penyewaan perkantoran dan ruang komersial, dan lapangan golf di Kota Jababeka, Cikarang dan Magelang, Jawa Tengah.

Pada tahun 2009, Perseroan mencatat total pendapatan sebesar Rp 392,6 milyar, 15% lebih rendah dibanding tahun sebelumnya. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya penjualan kawasan industri dan perumahan, dimana keduanya sangat terpuak oleh krisis finansial yang menyebabkan perusahaan-perusahaan lokal dan asing memperlambat bahkan menunda investasi mereka. Ditambah lagi melemahnya permintaan perumahan secara signifikan akibat tingginya suku bunga KPR. Namun di sisi lain, penjualan kawasan komersial mengalami peningkatan.

Di sisi lain, pendapatan yang berkesinambungan meningkat 21% menjadi Rp 223 milyar pada tahun 2009, yakni meningkat sekitar Rp 40 milyar termasuk Rp 23 milyar diperoleh dari penjualan listrik sejak pertengahan bulan November 2009. Pendapatan berkesinambungan juga diperoleh dari segmen-segmen lain, yaitu jasa infrastruktur, golf, *hospitality* dan pendapatan sewa, yang kesemuanya mencatat peningkatan pendapatan sebesar 6% pada tahun 2009.

from leasing office and commercial space and the Company's golf courses in Kota Jababeka, Cikarang and Magelang, Central Java.

In 2009, the Company recorded a total revenue of Rp 392.6 billion, which is a 15% decline compared to the previous year. This decline is mainly the result of a decrease in industrial and residential real estate sales, which were negatively affected by the financial crisis that caused domestic and foreign companies to slow down or even put their investments on hold. Also, demand for housing weakened significantly as a result of high mortgage rates (KPR). On the contrary, the Company's commercial real estate sales showed an increase.

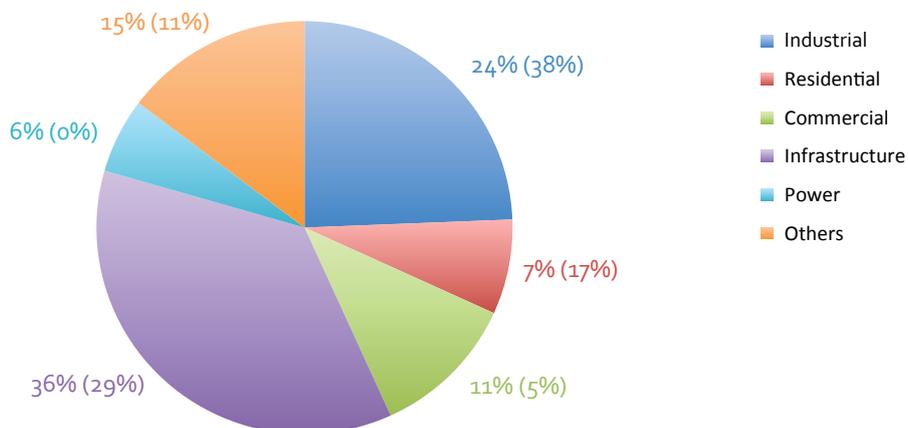
*On the other hand, the Company's recurring revenue increased by 21% to become Rp 223 billion in 2009, an increase of nearly Rp 40 billion, 23 billion of which is derived from the sales of electricity starting mid November 2009. Also the other segments that contribute to recurring revenue, infrastructure services, golf, *hospitality* and rental income, recorded an increase of 6% in revenue in 2009.*



Bekasi Power under construction

Berkaitan dengan hal di atas, persentase total pendapatan yang berkesinambungan dari total pendapatan meningkat menjadi sebesar 57% pada tahun 2009, dari sebesar 43% pada tahun 2008. Hal ini sejalan dengan sasaran Perseroan untuk meningkatkan pendapatan yang berkesinambungan dan tidak terlalu bergantung pada penjualan real estat yang berfluktuasi dan dipengaruhi oleh siklus properti.

In connection with the aforementioned, the Company's total recurring revenue as a percentage of total income increased to 57% in 2009, compared to 43% in 2008. This is in line with the Company's objective to increase recurring revenue and subsequently be less dependent on volatile real estate sales, which are characterized by the property cycle.



ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analysis & Discussion by Management

Industri

Penanaman modal asing langsung (FDI) di Indonesia turun lebih dari 27% pada tahun 2009. Investasi domestik juga mengalami penurunan yang signifikan pada tahun 2009. Perseroan mengandalkan FDI dan investor lokal untuk kawasan industri, dimana keduanya sangat terpuak sejak akhir tahun 2008 oleh krisis finansial global yang telah menahan laju ekspansi usaha dan investasi.

Krisis finansial ini menyebabkan penjualan kawasan industri mengalami penurunan sebesar 45% pada tahun 2009, menjadi sebesar Rp 95,7 milyar. Penjualan bangunan pabrik standar (SFB) mewakili 71% dari total penjualan kawasan industri pada tahun 2009 dibanding dengan 62% pada tahun sebelumnya dan sisanya berasal dari penjualan kavling. Biasanya SFB diperlukan oleh Usaha Kecil dan Menengah (UKM) dan penjualan SFB inilah yang membantu Perseroan tetap dapat mempertahankan tingkat penjualannya.

Pada tahun 2009, rata-rata harga penjualan tanah dari SFB meningkat 17% menjadi Rp 1,1 juta sesuai dengan kebijakan kenaikan harga yang ditetapkan manajemen. Marjin laba kotor Perseroan dari penjualan SFB meningkat menjadi 51% pada tahun 2009, dibandingkan dengan 46% pada tahun 2008.

Secara keseluruhan, Perseroan menjual lahan industri seluas 8,5 hektar pada tahun 2008 dan 15 hektar pada tahun 2009, baik berupa kavling maupun tanah berikut bangunan pabrik standar. Penjualan lahan di kawasan industri tahap III mencapai 4,4 hektar pada tahun 2009, dibandingkan hanya 0,4 hektar pada tahun 2008. Sarana dan prasarana yang semakin lengkap diidentifikasi sebagai faktor yang mendorong peningkatan penjualan ini. Keberadaan pembangkit tenaga listrik dan lainnya pengembangan dry port, yang keduanya berlokasi di kawasan industri tahap III juga turut berperan dalam penjualan.

Perumahan

Total penjualan perumahan sebesar Rp 29,1 milyar pada tahun 2009, menurun dibandingkan Rp 81,6 milyar pada tahun 2008. Hal ini

Industrial

In Indonesia, foreign direct investment (FDI) dropped more than 27% in value in 2009. Also domestic investment decreased significantly in 2009. The Company relies on both FDIs and local investors for its industrial products, which evidently suffered severely from the global financial crisis that has slowed down their business expansion and investment since the end of 2008.

The impact of the financial crisis resulted in a 45% decrease in industrial product sales in 2009, which was recorded at Rp 95.7 billion. Sales of Standard Factory Buildings (SFB) make up 71% of the industrial product sales in 2009, compared to 62% in the previous year, whereas the remainder comes from the sales of land without a building (kavling). Typically, SFBs are required by Small and Medium sized Enterprises (SME), the sale of which help sustain the Company.

In 2009, the average selling price of the land of SFBs increased by 17% to become Rp 1.1 million in consequence of management's pricing policy. As a result the Company's gross profit margin of its SFB sales increased to 51% in 2009, from 46% in 2008.

In total, the Company sold 8.5 hectares of industrial land in 2009 and 15 hectare in 2008, divided evenly between land with and land without a standard factory building. The Company's land sales in industrial estate phase III amount to 4.4 hectare in 2009, compared to just 0.4 hectare in 2008. The Company identified more complete infrastructure as the reason for this steep increase, as well as the presence of the power plant and start of development of the dry port, both of which are located in phase III.

Residential

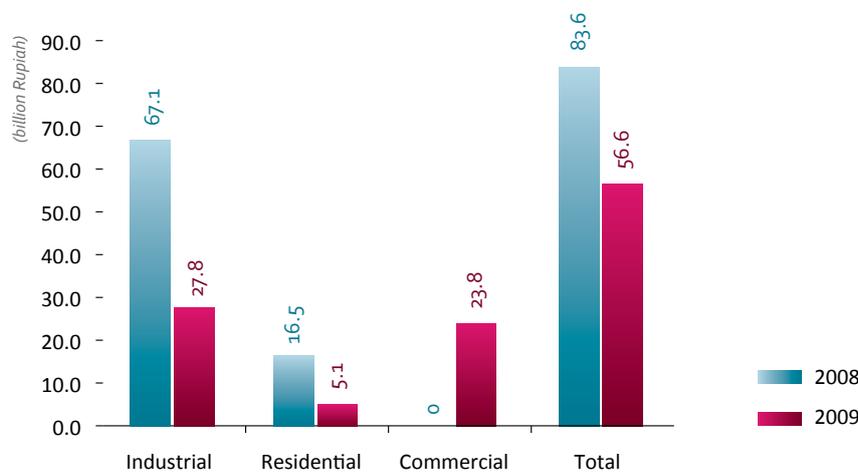
The Company's residential sales totaled Rp 29.1 billion in 2009, compared to Rp 81.6 billion in 2008. The main reason for this decline is that mortgage

disebabkan tingkat suku bunga KPR yang masih tinggi.

Penjualan perumahan dikategorikan menjadi (i) unit perumahan, terdiri dari kavling dan unit pemukiman sederhana, menengah, dan kelas atas; (ii) Metropark Condominium yang terletak di kawasan niaga Kota Jababeka.

rates (KPR) were still considerably high.

Revenue derived from the residential segment can be categorized into (i) housing units, which include kavling and low-cost, medium and high-end residential units on a plot of land; (ii) Metropark Condominium in Kota Jababeka's central business district.



Land Sales (kavling)

Sebagian besar dari penjualan segmen perumahan berasal dari penjualan baik unit perumahan maupun kavling, yang memberikan kontribusi sebesar 84% baik pada tahun 2009 maupun tahun 2008, sedangkan penjualan dari Metropark Condominium memberikan kontribusi sebesar 16%.

The majority of residential product sales come from the sale of housing units and kavling, which contributed 84% in 2009, as well as in 2008, whereas condominium sales from Metropark Condominium contributed 16%.

Untuk segmen perumahan, harga jual sebidang tanah Perseroan berada dibawah harga yang ditawarkan oleh kompetitor pengembang perumahan sejenis lainnya, yakni pada kisaran Rp 1 juta per meter persegi.

For the residential segment, the selling price of the Company's residential land lies below that of other competing residential developers, yet are recorded at approximately Rp 1 million per square meter.

Komersial

Pada tahun 2009, Perseroan mencatat total penjualan sebesar Rp 44,7 milyar dari segmen komersial, naik 124% dibandingkan tahun 2008, terutama disebabkan oleh penjualan kavling seluas 1,5 hektar sebesar Rp 23,8 milyar yang berlokasi di kawasan niaga Kota Jababeka.

Commercial

In 2009, the Company recorded Rp 44.7 billion total sales from its commercial segment, an increase of 124% compared to 2008, mainly due to the sale of 1.5 hectare kavling amounting to Rp 23.8 billion, located in a prime area of Kota Jababeka's central business district. The Company has continued its

ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analysis & Discussion by Management



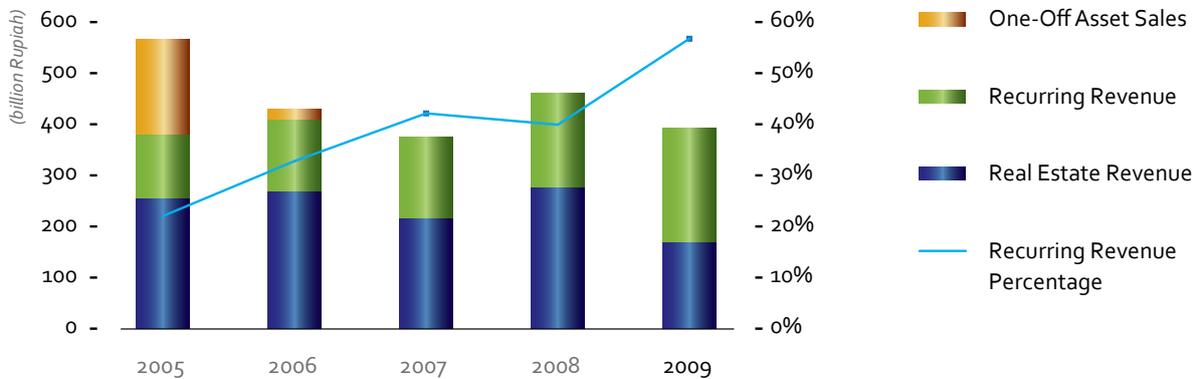
From left to right: Bekasi Power gas module pressure control, Standard Factory Building, Cikarang Golf Course, Dry Port Reachstacker, Cikarang Golf Restaurant

Perseroan terus melanjutkan upayanya untuk memenuhi pasar komersial yang ada dalam kawasan perumahan dan industri.

efforts to cater to the existing markets within the industrial and residential estates.

Harga rata-rata penjualan tanah komersial, tidak termasuk penjualan kavling, meningkat sebesar 20% pada tahun 2009 menjadi Rp 4,2 juta per meter persegi. Margin laba kotor dari penjualan segmen komersial meningkat menjadi 66% pada tahun 2009, dibanding 51% pada tahun 2008. Peningkatan ini terutama merupakan hasil dari penjualan kavling di kawasan niaga Jababeka tersebut diatas yang menghasilkan margin laba kotor sebesar 81%.

The average selling price of commercial land, excluding the kavling sale, increased by 20% in 2009 to become Rp 4.2 million per square meter. Also, the gross profit margin of commercial product sales increased to 66% in 2009, compared to 51% in 2008. This increase is explained by the 81% gross profit margin the Company recorded for its kavling sale in Kota Jababeka's central business district as mentioned above.



Segmental Breakdown



Jasa Infrastruktur

Pendapatan jasa infrastruktur pada tahun 2009 meningkat 7% menjadi sebesar Rp 142,3 milyar dibanding tahun 2008. Kontribusi pendapatan jasa infrastruktur meningkat dari 29% pada tahun 2008 menjadi 36% pada tahun 2009 dari total penjualan dan pendapatan.

Pendapatan jasa infrastruktur Perseroan saat ini terutama berasal dari pendapatan dari penyediaan air bersih, pengolahan air limbah dan jasa pemeliharaan, dimana semuanya mencatat peningkatan pendapatan pada tahun 2009. Peningkatan pendapatan jasa infrastruktur ini lebih merupakan hasil dari kenaikan tarif rata-rata diseluruh segmen tersebut dan bukan karena peningkatan volume.

Energi

Tercatat pada 18 November 2009, turbin gas pertama proyek pembangkit tenaga listrik Perseroan mulai beroperasi. Pendapatan yang diperoleh dari penjualan tenaga listrik mencapai Rp 23 milyar dalam waktu singkat yang mewakili 6% dari total pendapatan.

Perseroan menjual tenaga listrik kepada PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) berdasarkan perjanjian pembelian pasokan daya darurat tenaga listrik.

Infrastructure Services

Revenue derived from infrastructure services amounted to Rp 142.3 billion in 2009, which is a 7% increase compared to 2008. At the same time, contribution to the Company's overall total sales and revenue increased from 29% in 2008 to become 36% in 2009.

Currently, the Company's infrastructure services mainly derive its revenue from clean water provision, waste water treatment and estate management, all of which recorded an increase in revenue in 2009. This increase in revenue was the result of higher average tariffs for all segments, rather than increase in volume.

Power

A major milestone was reached when the first gas turbine of the Company's power plant project commenced operations on November 18, 2009. Revenue derived from the sale of electricity amounted to Rp 23 billion for this short period, which is a contribution of 6% to total revenue.

The Company sold its electricity to state-owned power provider PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) based on an emergency power purchase agreement.

ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analysis & Discussion by Management

Lain-lain

Pendapatan dari segmen golf meningkat sebanyak 13% menjadi Rp 40,1 milyar pada tahun 2009. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya tarif dan jumlah pemain golf. Perseroan juga memperoleh pendapatan dari sewa perkantoran dan ruang komersial serta *hospitality*. Pendapatan dalam kategori ini diantaranya berasal dari Plaza JB, Wisma Jababeka, Metropark Condominium, President Executive Club, dan Menara Batavia. Seluruh pendapatan ini meningkat 12% menjadi Rp 17,5 milyar pada tahun 2009.

Laba Kotor, Laba Operasi, dan Laba Bersih

Pada tahun 2009, Perseroan membukukan laba kotor sebesar Rp 164 milyar, menurun 30% dibanding tahun sebelumnya. Penurunan pendapatan sebesar 15% pada tahun 2009 merupakan penyebab utama turunnya laba kotor Perseroan. Kapasitas operasional pembangkit tenaga listrik dan biaya pengembangan infrastruktur kawasan industri tahap III juga merupakan faktor menurunnya laba kotor. Marjin laba kotor tercatat hanya sebesar 4,2% pada tahun 2009, sedangkan tanpa memperhitungkan porsi pembangkit tenaga listrik, marjin laba kotor menjadi sebesar 4,6%.

Pada pertengahan bulan November 2009, generator turbin gas pertama (GTG₁) telah mulai beroperasi dengan kapasitas 22 MW, meskipun dibawah kapasitas terpasang sebesar 37 MW. Keterbatasan kapasitas operasi tersebut disebabkan terbatasnya kapasitas maksimum gardu PLN yang berada dekat dengan lokasi pembangkit listrik. Penyusutan GTG₁ dihitung dengan metode saldo menurun ganda selama 16 tahun selayaknya GTG₁ ini beroperasi dalam kapasitas penuh. Kapasitas operasional yang lebih rendah dari kapasitas terpasang dan metode penyusutan yang digunakan menghasilkan beban pokok penjualan lebih tinggi dibanding dengan penjualannya. Ditambah lagi, biaya pengembangan infrastruktur kawasan industri tahap III selama tahun 2009 yang dialokasikan pada harga pokok penjualan.

Perseroan mencatat laba usaha sebesar Rp 46,8 milyar pada tahun 2009, menurun 56% dibanding

Other

Income derived from the Company's golf segment increased 13% to become Rp 40.1 billion in 2009. Increase in revenue was the result of both increase in tariffs and an increase in golfers. The Company also derives revenue from the lease of office and commercial space as well as hospitality. Income sources that are categorized here include Plaza JB, Wisma Jababeka, Metropark Condominium, President Executive Club, and Menara Batavia. The combined revenue of these sources increased 12% to become Rp 17.5 billion in 2009.

Gross Profit, Operating Profit and Net Income

In 2009, the Company recorded a gross profit of Rp 164 billion, which is a 30% decline from the previous year. Clearly, the 15% decrease in revenue has mainly contributed to this decline in gross profit. Other factors such as the operational capacity of the power plant and the industrial estate phase III infrastructure development cost should be taken into consideration as well. Gross profit margin was recorded at only 4.2% in 2009, however, excluding the power plant, the gross profit margin stands at 4.6%.

The first gas turbine generator (GTG₁) of the power plant has started operations in mid November 2009; however, it runs at an operational capacity of 22 MW, mainly because that is the maximum of PLN's substation. The installed capacity of the gas turbine is 37 MW. Also, depreciation of GTG₁ is calculated based on a 16 year double-decline method and as if it runs at full capacity. The aforementioned resulted in higher cost of goods sold compared to sales. In addition, industrial estate phase III infrastructure development took place in 2009, which weighed heavily on the Company's cost of good sold.

The Company's operating income was recorded at Rp 46.8 billion in 2009, a 56% decline compared

tahun 2008, yang terutama disebabkan oleh menurunnya laba kotor. Sebagai hasilnya, margin laba usaha hanya tercatat sebesar 12%.

Perseroan membukukan laba bersih sebesar Rp 16,4 milyar pada tahun 2009, dimana pada tahun sebelumnya Perseroan membukukan rugi bersih sebesar Rp 62,4 milyar. Beban bunga pada tahun 2009 meningkat menjadi Rp 114,5 milyar dibandingkan Rp 94,9 milyar pada tahun 2008. Beban bunga ini terutama berasal dari *Bridging Loan Facility Agreement* (BLFA). Beban bunga ini tidak dapat dikapitalisasi karena penerima pinjaman bukan merupakan perusahaan yang memiliki proyek, yaitu PT Bekasi Power, anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya oleh Perseroan. Pada tahun 2009, Perseroan melunasi sebagian pinjaman BLFA sebesar dolar AS 33 juta dengan menggunakan dana yang berasal dari pinjaman sindikasi yang diperoleh oleh Bekasi Power. Pada akhir tahun 2009, saldo pinjaman Perseroan meningkat menjadi Rp 1.320 trilyun, dibandingkan Rp 1.105 trilyun pada tahun 2008.

Penguatan mata uang rupiah terhadap dolar AS pada tahun 2009 menyebabkan laba selisih kurs sebesar Rp 105,1 milyar. Pada akhir tahun 2009, saldo pinjaman dalam mata uang dolar AS adalah sebesar dolar AS 65 juta. Perseroan memerlukan pinjaman dalam mata uang dolar AS untuk pembayaran atas pembelian mesin-mesin utama proyek pembangkit tenaga listrik yang dibeli dalam mata uang dolar AS. Pendapatan dari proyek ini juga dalam mata uang dolar AS sehingga bersifat sebagai lindung nilai yang alami (*natural hedging*).

Pada tahun 2009, beban pajak penghasilan Perseroan tercatat sebesar Rp 30,9 milyar dibanding dengan Rp 39,7 milyar pada tahun 2008. Berdasarkan ketentuan perpajakan baru, yaitu PP 71/2008 diatur bahwa Perusahaan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan /atau bangunan dikenakan tarif pajak final, dimana sebelumnya dikenakan tarif pajak progresif, dan diterapkan secara prospektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2009.

to 2008, which is mainly caused by the a decrease in gross profit. As a result, operating profit margin was recorded at only 12%.

The Company booked a net income of Rp 16.4 billion in 2009, while a net loss of Rp 62.4 billion was booked in 2008. Interest expenses were recorded at Rp 114.5 billion compared to Rp 94.9 billion in 2008. The majority of these interest expenses come from the Bridging Loan Facility Agreement (BLFA). Interest expenses from the BLFA cannot be capitalized because the borrower is not the project company, which is PT Bekasi Power, wholly owned subsidiary of the Company. In 2009, the Company repaid a portion of the BLFA amounting to US Dollar 33 million with the proceeds of the Loan Syndication (LS) that was obtained by Bekasi Power. The Company's total loans increased to Rp 1,320 trillion in 2009 from Rp 1,105 trillion in 2008.

The strengthening of Rupiah against the US Dollar in 2009 resulted in a foreign exchange gain of Rp 105.1 billion. At year end 2009 the Company had approximately US Dollar 65 million in loans outstanding. The Company required these loans to be in the USD because key machinery for the power plant was purchased in such currency. Revenue from the power plant is also in USD, which creates a natural hedge.

In 2009, The Company's tax expense was recorded at Rp 30.9 billion, compared to Rp 39.7 billion in 2008. A new tax regulation, Gov.Reg. 71/2008, stipulates that a transaction of a Company whose scope of activities includes the transfer of rights of land and/or building is subject to a final tax rate, whereby such transaction was previously subject to a progressive tax rate. Such regulation is applicable as per 1 January 2009.

ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analysis & Discussion by Management

Oleh karena itu, perbandingan antara tahun 2009 dan 2008 sehubungan dengan pembayaran pajak tidak dapat dilakukan. Pada tahun 2008, tidak ada pembayaran pajak penghasilan badan atas anak-anak perusahaan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena adanya akumulasi rugi fiskal. Pada tahun 2009, Perseroan tidak memiliki manfaat untuk mengkompensasi akumulasi rugi fiskal dengan laba.

Aset

Total aset Perseroan meningkat sebesar 8% menjadi Rp 3,2 triliun pada tahun 2009, dibanding dengan Rp 2,96 triliun pada tahun 2008. Sama halnya dengan tahun 2008 yakni dilanjutkannya pembangunan proyek pembangkit tenaga listrik merupakan penyebab utama peningkatan tersebut.

Cadangan tanah Perseroan di Cikarang berkisar 391 hektar untuk industri dan 600 hektar untuk perumahan.

Kemajuan pembangunan proyek pembangkit tenaga listrik meningkat dari 64,75% per 31 Desember 2008 menjadi 81,74% per 31 Desember 2009. Mesin dan peralatan yang merupakan bagian dari aset tetap Perseroan meningkat sebesar Rp 232,9 milyar pada tahun

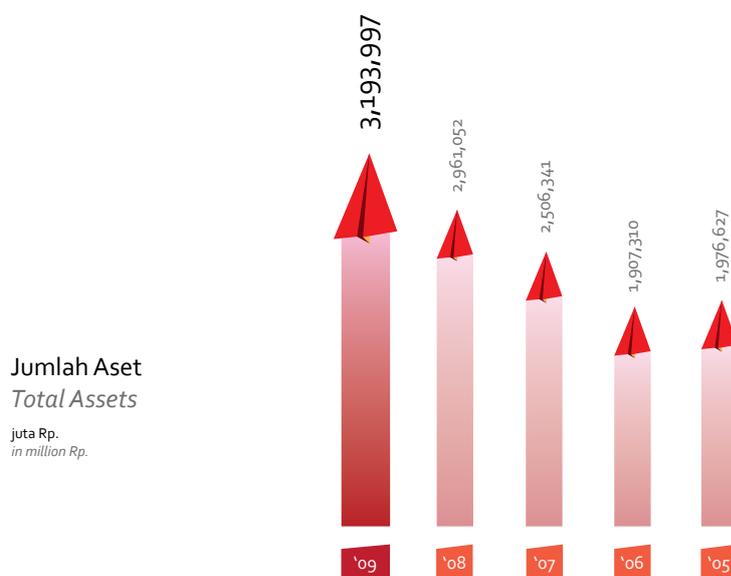
As a result, a direct comparison between 2008 and 2009 in connection with tax payment cannot be made. In 2008, there was no payment of corporate tax by the Company's real estate subsidiaries, whose scope of activities includes the transfer of rights of land and/or building, as a result of a fiscal loss carryover. In 2009, the Company did not have the advantage of compensating fiscal loss carryover with profit.

Assets

The Company's total assets increased by nearly 8% to become Rp 3.2 trillion in 2009, compared to Rp 2.96 trillion in 2008. The main reason for such increase, identical to in 2008, is the continuation of the construction of the power plant.

The Company's land bank in Cikarang stands at approximately 391 hectare industrial and 600 hectare residential.

Site progress of the power plant project increased from 64.75% per December 31, 2008, to become 81.74% per December 31, 2009. Machinery and equipment, part of the Company's fixed assets increased by Rp 232.9 billion in 2009 as the first gas turbine generator (GTG1) became operational,



2009 akibat reklasifikasi akun dari "Uang Muka Pembelian Aset Tetap" ("Aset Lain-lain") menjadi "Aset Tetap" pada neraca karena GTG1 sudah mulai beroperasi. Akan tetapi, oleh karena pembangunan proyek pembangkit listrik yang masih berlangsung menyebabkan "Uang Muka Pembelian Aset" ("Aset Lain-lain") meningkat sebesar Rp 35,8 milyar.

Kewajiban

Pada tahun 2009, total kewajiban Perseroan meningkat 16% menjadi Rp 1,58 triliun. Peningkatan ini terutama disebabkan penarikan sekitar Rp 361 milyar dan dolar AS 27,4 juta atas pinjaman sindikasi, dimana dolar AS 33 juta digunakan Perseroan untuk melunasi sebagian BLFA.

Pada tanggal 31 Desember 2009, jumlah saldo pinjaman yang digunakan untuk mendanai proyek pembangkit tenaga listrik terdiri dari pinjaman sindikasi dan BLFA adalah sebesar Rp 1.166,4 milyar, dibanding Rp 967,5 milyar pada tahun sebelumnya.

Solvabilitas

Sebagai hasil dari penarikan pinjaman sindikasi setara dengan Rp 620 milyar, rasio kewajiban terhadap ekuitas meningkat menjadi 98% pada tahun 2009, dibanding 86% pada tahun 2008. Sebagian besar dari pinjaman Perseroan ditujukan untuk mendanai proyek pembangkit tenaga listrik dimana rasio kewajiban terhadap ekuitas tanpa pinjaman untuk pembangkit tenaga listrik berada pada 26%. *Net Gearing Ratio* Perseroan sebesar 79%, sedangkan tanpa memperhitungkan pembangkit tenaga listrik, rasio ini hanya sebesar 7%.

Prospek

Untuk tahun 2010, iklim investasi Indonesia Perekonomian Indonesia diproyeksikan akan tumbuh lebih dari 6% dengan indikator makroekonomi yang positif. Selain itu, iklim investasi yang kondusif dan upaya yang dilakukan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal menjadi pertanda yang baik bagi Perseroan. Proyek pembangkit tenaga listrik dan dry port diharapkan dapat menjadikan kawasan industri

which led to reclassification of GTG1 on the balance sheet from "Advance for Purchase of Plant and Equipment" ("Other Assets") to "Assets". However, since site progress was maintained, "Advance for Purchase of Plant and Equipment" ("Other Assets") increased accordingly, by Rp 35.8 billion.

Liabilities

In 2009, the Company's liabilities increased by 16% to become Rp 1.58 trillion. The cause of this increase is mainly the result of the Company's drawdown from the Loan Syndication that amounted to approximately Rp 361 billion and US Dollar 27.4 million. From these drawdown proceeds, the Company used US Dollar 33 million to repay the BLFA partially.

As per December 31 2009, loans outstanding for the power plant, which consists of the Loan Syndication and the BLFA, amounted to Rp 1,166.4 billion, compared to Rp 967.5 billion a year earlier.

Solvability

As a result of drawdown from the Loan Syndication, amounting to Rp 620 billion equivalent, the Company's liabilities to equity ratio increased to 98% in 2009, compared to 86% in 2008. However, the majority of the Company's debt is for the power plant project as liabilities to equity without the loans for the power plant stands at 26%. The Company's net gearing ratio stands at 79%, however, excluding the power plant net gearing ratio is just 7%.

Outlook

The Indonesian economy is projected to grow more than 6% and macro-economic indicators are positive. In addition, a conducive investment climate, also the result of efforts made by the Investment Coordinating Board, bodes well for the Company. The power plant and dry port projects are expected to spur the Company's industrial sales as it would be perceived as the preferred estate for FDIs. Decreasing mortgage rates,

ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analysis & Discussion by Management



Perseroan sebagai kawasan pilihan tujuan FDI yang pada akhirnya dapat meningkatkan penjualan Perseroan. Selain itu, penurunan suku bunga KPR yang mengikuti penurunan suku bunga acuan BI menjadi 6,5% dapat merangsang permintaan segmen perumahan Perseroan.

Tahun 2010 akan menjadi tahun perubahan bagi Perseroan. Penjualan real estat diperkirakan akan mencapai atau melebihi level sebelum krisis finansial global dan pendapatan jasa infrastruktur diproyeksikan untuk meningkat. Selain itu, kontribusi pendapatan dari pembangkit tenaga listrik diperkirakan juga akan meningkat, terlebih lagi setelah Perseroan menyelesaikan proyek tersebut. Ditambah lagi, *dry port* yang direncanakan akan beroperasi pada tahun 2010, akan menjadikan Kota Jababeka sebagai pusat logistik. Dengan menawarkan kawasan real estat dan produk-produk infrastruktur didukung dengan fasilitas logistik, akan mewujudkan Perseroan menjadi perusahaan yang sepenuhnya terintegrasi (*Fully Integrated Enterprise*).

Meningkatkan imbal hasil kepada para pemegang saham merupakan tujuan Perseroan.

which followed Bank Indonesia's lowering of its benchmark rate to 6.5%, are set to stimulate the Company's residential segment too.

The year 2010 will be a transformational year for the Company. Real estate sales are expected to reach or even surpass pre-global financial crisis levels and infrastructure services revenue are projected to increase. In addition, revenue contribution from the power plant is set to increase substantially, more so when the Company completes the project. Furthermore, the dry port is scheduled to open in 2010, turning Kota Jababeka into a logistics hub. By offering a full range of real estate and infrastructure products as well as logistics facilities, the Company is transforming into a Fully Integrated Enterprise.

The Company's goal remains increasing the level of return for shareholders in the future. This goal

Tujuan tersebut diperkirakan akan dapat dicapai melalui proyek pembangkit tenaga listrik dan *dry port*. Jumlah pendapatan dan kontribusi pendapatan yang berkesinambungan Perseroan diproyeksikan akan meningkat secara signifikan pada masa tahun mendatang.

can certainly be achieved with the power plant and dry port projects. The Company's total revenue and recurring revenue contribution are projected to increase significantly over the next couple of years.



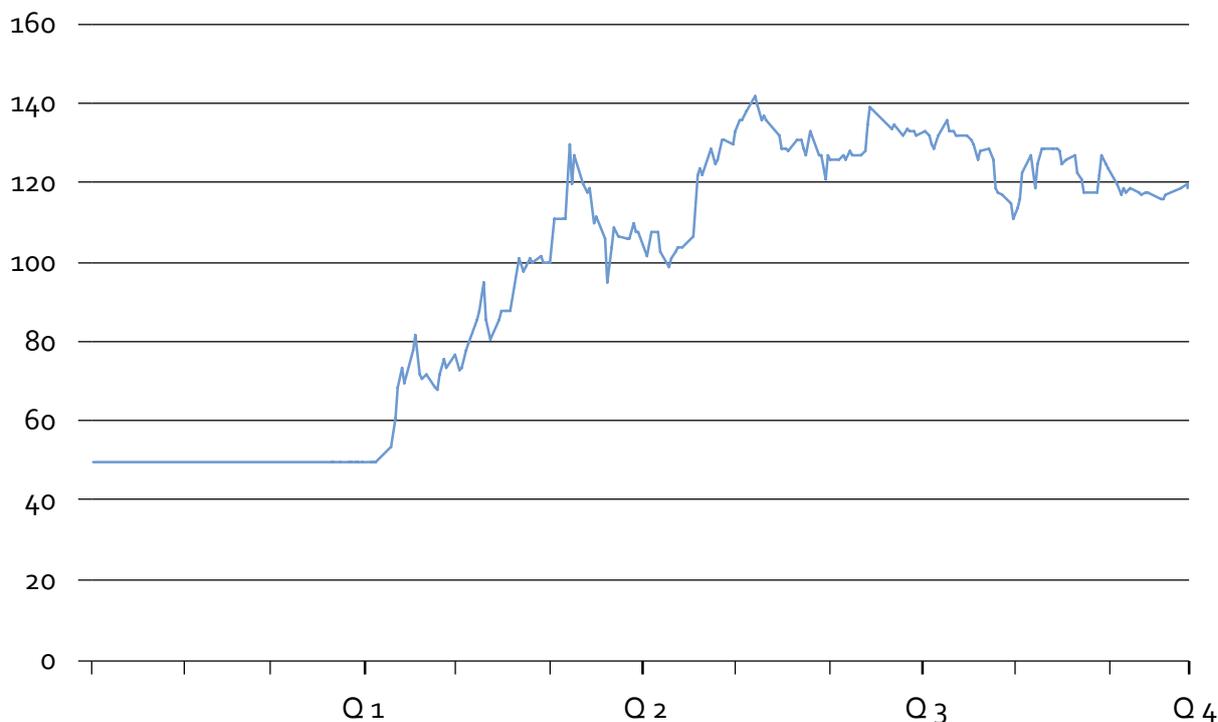
Bar & Restaurant - PEC

PERGERAKAN HARGA SAHAM DAN VOLUME SAHAM KIJA

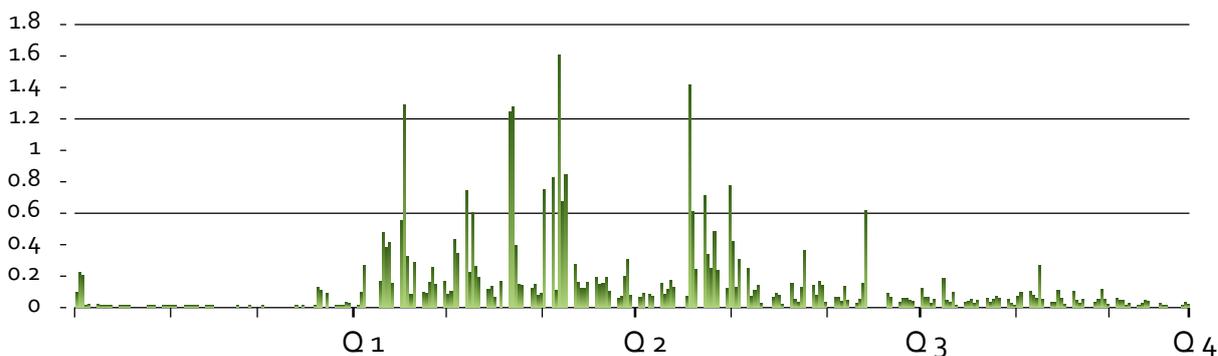
Stock Price and Volume Movement - KIJA

Tahun **2009** Year

KIJA Share Price (Rupiah)



Share Trading Volume (billion shares)



2009	Harga Saham (Rp.) Share Price (Rp.)			Volume Perdagangan Saham Share Trading Volume		Harga Saham (Rp.) Share Price (Rp.)			2008
	Tertinggi Highest	Terendah Lowest	Penutupan Closing			Tertinggi Highest	Terendah Lowest	Penutupan Closing	
Kuartal pertama	54	50	50	908,445,000	3,787,621,000	230	85	140	First Quarter
Kuartal kedua	134	50	106	18,932,383,500	4,691,828,000	164	100	128	Second Quarter
Kuartal ketiga	144	95	133	11,082,465,500	2,397,892,500	140	73	92	Third Quarter
Kuartal keempat	138	109	119	3,075,910,500	2,995,736,000	87	50	50	Fourth Quarter

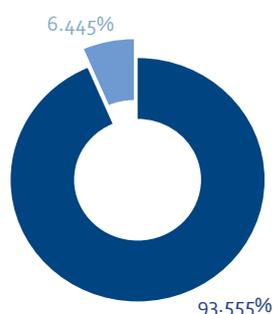
SEJARAH PENCATATAN SAHAM

Share Listing History

	Tanggal <i>Date</i>	Saham <i>Shares</i>	Akumulasi Saham <i>Accumulated Shares</i>
Penawaran Perdana (IPO) <i>Initial Public Offering</i>	10-Jan-95	47,000,000	313,640,000
Saham Bonus <i>Bonus Shares</i>	22-Jul-96	156,820,000	470,460,000
Penawaran Umum Terbatas (PUT) I <i>Rights Issue I</i>	16-Dec-96	156,820,000	627,280,000
Penambahan Modal Tanpa HMETD <i>Additional Listing without Pre-emptive Rights</i>	11-Jun-02	84,676,815	711,956,815
Penambahan Modal Tanpa HMETD <i>Additional Listing without Pre-emptive Rights</i>	19-Feb-03	12,128,665,383	12,840,622,198
Penambahan Modal Tanpa HMETD <i>Additional Listing without Pre-emptive Rights</i>	7-May-04	637,599,768	13,478,221,966
Penambahan Modal Tanpa HMETD <i>Additional Listing without Pre-emptive Rights</i>	12-Oct-04	302,650,585	13,780,872,551

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM PER 31 DES 2009

Shareholders' Structure as of 31 Dec 2009



Pemegang Saham <i>Shareholders</i>	Jumlah Saham <i>Number of Shares</i>	Kepemilikan(%) <i>Ownership (%)</i>
Intelitop Finance, Ltd	888,178,310	6.445
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan dibawah 5%) Public (each below 5%)	12,892,694,241	93.555
Jumlah <i>Total</i>	13,780,872,551	100

Kebijakan Dividen

Dividend Policy

PT Jababeka Tbk mempunyai kebijakan untuk membagi dividen tunai yang berkisar 25%-35% dari laba bersih konsolidasi setelah pajak pada tahun buku yang bersangkutan. Perseroan merencanakan akan membagikan dividen tunai sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan, untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

PT Jababeka Tbk has a policy to pay cash dividend within the range of 25%-35% from the consolidated net profit after tax in that particular financial year. The Company intends to pay cash dividend at least once a year. The amount of cash dividend depends on the Company's profit in that particular financial year, without neglecting the Company's financial health and taking into account the right of the General Meeting of Shareholders to decide otherwise in accordance with the Company's Article of Association.

PROFIL PERUSAHAAN
Company Profile



Borobudur International Golf Course - Magelang



The Company has evolved to become a fully integrated enterprise, offering a full range of real estate and infrastructure products as well as logistics facilities.

PT Jababeka Tbk didirikan pada tahun 1989 dan telah tercatat di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya sejak tahun 1994, yang menjadikan Perseroan sebagai pengembang kawasan industri pertama yang *go public* di Indonesia.

Pembangunan 5.600 hektar kawasan terpadu Kota Jababeka kini telah menjadi rumah bagi lebih dari 1 juta penduduk. Kota Jababeka telah berkembang dari sebuah lahan hijau menjadi sebuah komunitas yang terletak dilokasi strategis sepanjang Bekasi-Cikampek, yang terdiri dari kawasan industri untuk industri otomotif. Kota Jababeka terletak 35 kilometer dari pusat bisnis Jakarta, dengan jarak tempuh 30-40 menit.

PT Jababeka Tbk was established in 1989 and is the first publicly listed industrial estate developer in Indonesia, being listed on the Jakarta and Surabaya Stock Exchange since 1994.

The Company's flagship development is the 5,600 hectare fully integrated township, Kota Jababeka in Cikarang, with an estimated population of over 1 million people. Kota Jababeka has steadily transformed from a plot of open green land into a thriving community. The township lies only 35 kilometer east of Jakarta, strategically located along the Bekasi-Cikampek corridor, which contains a dozen of industrial estates that cater to light, medium and automotive industries. Kota Jababeka is accessible by toll and rail road and can be reached by car in approximately 30-40 minutes from Jakarta's Central Business District.

PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile

Kota Jababeka adalah daerah pemukiman dengan kawasan industri yang mandiri dimana kini telah mempunyai lebih dari 1.400 perusahaan nasional dan multinasional dari 30 negara (diantaranya USA, UK, Perancis, Jerman, Belanda, Australia, Jepang, Cina, Taiwan, Singapura, Malaysia, dsb) dan telah mempekerjakan lebih dari 600.000 pekerja dan 2.500 ekspatriat. Perseroan memiliki *tenant* yang terdiri dari perusahaan multinasional seperti ICI Paints, Mattel, Samsung, Unilever, United Tractors, Akzo Nobel, dan Nissin Mas.

Selain itu, Perseroan juga memiliki kawasan industri dengan garis pantai sepanjang 5 kilometer di Cilegon, Banten seluas 1.000 hektar yang memberikan akomodasi bagi industri berskala menengah dan industri berat. Kawasan ini terletak 85 kilometer dari Jakarta dan 10 kilometer dari pelabuhan internasional, Bojonegara. Ditambah lagi, Perseroan juga memiliki ruang perkantoran di pusat Jakarta yaitu gedung Menara Batavia, dimana kantor perwakilan Jababeka berada.

Menetapkan bisnis yang kemudian dapat menumbuhkan bisnis baru lainnya adalah strategi yang digunakan oleh Perseroan. Dengan strategi itu, Perseroan mulai mengembangkan bisnisnya sebagai pengembang kawasan industri. Dalam waktu singkat setelah itu, Perseroan mulai membangun kawasan pemukiman yang berawal dari kebutuhan tempat tinggal dari para pekerja industri di kawasan tersebut. Sejalan dengan tumbuhnya Kota Jababeka dari segi ukuran dan populasi, tumbuh pula kebutuhan untuk fasilitas pendukung dan hiburan dimana Perseroan membangun kawasan pendidikan, pusat bisnis, lapangan golf, klub bisnis, dan fasilitas lainnya, yang menjadikan Perseroan sebagai pengembang kota tulen. Perseroan mewujudkan moto *Beyond Property* melalui pengembangan pembangkit tenaga listrik, ditambah lagi dengan proyek-proyek Medical City dan Indonesia Movieland. Perseroan telah berkembang menjadi perusahaan terpadu yang menawarkan kota pemukiman dan infrastruktur beserta fasilitas logistik melalui proyek *dry port* yang berada dalam tahap awal.

Kota Jababeka is a self contained township with an industrial estate that is home to more than 1,400 local and multinational companies from 30 countries (i.e. USA, UK, France, Germany, The Netherlands, Australia, Japan, China, Taiwan, Singapore, Malaysia, etc) employing over 600,000 workers and 2,500 expatriates. Jababeka's tenants include multinationals such as ICI Paints, Mattel, Samsung, Unilever, United Tractors, Akzo Nobel, and Nissin Mas.

In addition, Jababeka owns an industrial estate with 5 kilometers of sea frontage in Cilegon, Banten, which covers 1,000 hectares and is catered to medium and heavy industries. The estate is strategically located 85 kilometer west of Jakarta and 10 kilometer from the new international seaport of Bojonegara. Furthermore, Jababeka owns office space in Jakarta's central Business District; Menara Batavia, which also serves as the company's representative office.

*The Company's business strategy is establishing a business that creates the critical mass for other businesses. With this strategy in mind, Jababeka started its business as an industrial estate developer. Soon thereafter, for the Company embarked on its residential estate as many workers flocked to the area to work in the factories of the industrial estate and required a place to live. As Kota Jababeka increased in size and population, the need for supporting and leisure facilities emerged and the Company added an education park, central business district, golf course, business club, and several other facilities, at which point the Company became a true township developer. With the inauguration of the Power Plant, the Company put its *Beyond Property* motto into practice, which is further endorsed by the Medical City and Indonesia Movieland projects. The Company has evolved to become a fully integrated enterprise, offering a full range of real estate and infrastructure products as well as logistics facilities with the beginning of its *dry port* project.*

Inti/pusat dari bisnis Perseroan dapat dibagi menjadi 8 segmen, yaitu (1) industri, (2) perumahan, (3) komersial dan bisnis, (4) infrastruktur, (5) energi, (6) pendidikan, (7) fasilitas pendukung dan hiburan, dan (8) *dry port*. Ke-delapan segmen tersebut saling berkaitan dan saling mendukung dalam memberikan pelayanan yang berkualitas bagi investor, pembeli dan atau pelanggan.

1. Kawasan Industri

Perseroan menyediakan berbagai macam produk industri yang cocok bagi Perusahaan Multinasional berskala besar, Usaha Kecil Menengah maupun Perusahaan kecil. Keunggulan Perseroan adalah memberikan solusi pengembangan industri yang komprehensif melalui pelayanan satu atap, dan menawarkan antara lain kavling industri dan pabrik siap pakai yang disesuaikan dengan kebutuhan tipe industrinya. Perseroan memberikan akomodasi bagi industri berskala kecil hingga menengah di Kota Jababeka dan industri berskala menengah hingga besar di Cilegon.

2. Kawasan Perumahan

Perseroan menawarkan berbagai tipe rumah yang mengakomodir segala tingkat sosial. Pembangunan rumah tersebut berkonsep kluster yang dikembangkan sesuai kebutuhan pasar baik individu maupun korporat. Selain itu, lahan ukuran besar juga dapat dijual kepada investor khususnya di kawasan pendidikan dan proyek Medical City dan Indonesia Movieland. Kawasan perumahan Perseroan dilengkapi dengan fasilitas yang istimewa, diantaranya lapangan golf, *botanical garden* dan President Executive Club.

3. Kawasan Komersial

Produk Komersial terdiri dari ruko hingga lahan untuk komersial di Kota Jababeka. Selain itu, Perseroan juga menawarkan ruang perkantoran dan area komersial untuk disewakan baik di Kota Jababeka dan di gedung Menara Batavia. Perseroan juga mengundang para investor sebagai mitra dalam pembangunan dan pengembangan kawasan komersial dan bisnis.

The Company's business can be divided into the following segments: (1) industrial, (2) residential, (3) commercial, (4) infrastructure, (5) energy, (6) education, (7) supporting and leisure facilities, and (8) dry port. These segments are inter-related and support each other.

1. Industrial

The Company provides a wide range of industrial products, which are suitable for large multinational companies, local small and medium enterprises (SMEs) and everything in between. The Company's competitive advantage is its ability to provide comprehensive industrial development solutions through one-stop-service and offers, among others, industrial land and ready-to-use factory buildings that perfectly fit the needs of any industry. The Company caters to light and medium industries in Kota Jababeka and medium to heavy industries in Cilegon.

2. Residential

The Company offers various types of residential products that cater to all social strata. The housing units are constructed in clusters and are developed according to market demand aimed at both the individual and corporate segments. In addition, large plots of land can be sold to investors, in particular with regards to the Education Park and the Medical City and Indonesia Movieland projects. The Company's residential estate is filled with superb amenities, among which the golf course, botanical garden and President Executive Club are most notable.

3. Commercial

Commercial products include both commercial plots of land in Kota Jababeka, as well as shophouses of various types and sizes. The Company also offers office and commercial space for rent throughout Kota Jababeka, but also in Menara Batavia. Moreover, the Company invites investors as partners in the development of commercial and business areas.

PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile

4. Infrastruktur

Kota Jababeka memiliki infrastruktur yang lengkap dan moderen yang juga memenuhi standar internasional dan beroperasi sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang ramah lingkungan. Lebih lanjut, infrastruktur itu memiliki kapasitas untuk mendukung pertumbuhan kawasan yang dapat diperkirakan. Perusahaan pengelola infrastruktur mengoperasikan pusat pengolahan air bersih, limbah serta menangani manajemen kawasan termasuk pelayanan dan pemeliharaan setiap fasilitas umum serta infrastruktur, jalan-jalan utama dan pendukung, lanskap, penerangan jalan umum hingga mengelola pasukan pemadam kebakaran dan tim keamanan siaga selama 24 jam.

5. Energi

Dengan tujuan untuk meningkatkan kebutuhan pasokan listrik untuk kawasan industri dan sekitarnya, Perseroan meluncurkan proyek pembangkit tenaga listrik dengan kapasitas 130 MW, yang dimiliki dan dikelola oleh anak perusahaan Jababeka yaitu PT Bekasi Power. Fase pertama telah mulai beroperasi sejak November 2009. Dengan peralatan berstandar internasional dan suplai gas yang lebih dari cukup, Bekasi Power menjamin kestabilan pasokan listrik, *Uninterruptible Power Supply* (UPS) untuk menunjang jaringan listrik nasional dan pertumbuhan industri di Indonesia untuk tahun yang akan datang.

6. Pendidikan

Dengan membangun hubungan akademis dan industri yang kuat antara institusi pendidikan dan korporasi, Perseroan melalui kawasan pendidikan bertujuan untuk menyediakan lingkungan pendidikan yang penuh semangat dan kreatifitas bagi anak-anak dan muda-mudi yang bermukim di Kota Jababeka dan sekitarnya. Hasil sinergi yang kreatif ini akan menjadi daya tarik bagi para pelajar dari luar Kota Jababeka, dimana melalui kawasan pendidikan ini pelatihan bersifat akademis dan industriil yang bermutu tinggi disediakan secara konsisten.

4. Infrastructure

Kota Jababeka's complete and modern infrastructure meets the highest international standards and operates in accordance with environmentally friendly policies. Moreover, the infrastructure has the capacity to easily support foreseeable growth of its estates. The Company's infrastructure management operates the clean water and waste water treatment plants and provides estate management. General services and maintenance of basic infrastructures and facilities, roads, landscape and public street lightings are part of the Company's infrastructure services, as well as a fire brigade and 24-hour security.

5. Power

In order to augment power requirements from the industrial estate and surroundings, the Company embarked on a 130 MW Power Plant project, operated and managed by wholly owned subsidiary PT Bekasi Power. The first phase became operational in November 2009. With international standard equipment and redundant gas supply, Bekasi Power ensures an Uninterruptible Power Supply (UPS) at a competitive price that would help support Indonesia's national power grid and industrial growth for years to come

6. Education

By forging strong academic industrial partnerships between academic institutions and corporations, the Company's Education Park aims to provide a vibrant and creative academic environment to the children and the young residing in Kota Jababeka and surroundings. The resulting creative synergies will in itself attract students from outside Kota Jababeka as the Education Park consistently provides academic and industrial training of the highest caliber.

7. Fasilitas Pendukung dan Hiburan

Golf

Perseroan memiliki dan mengelola Jababeka Golf and Country Club di Cikarang yang didisain oleh pegolf dunia, Nick Faldo. Lapangan golf (18 hole) tersebut dilengkapi dengan club house, driving range, pro-shop, restoran internasional dan spa. Perseroan juga mengoperasikan Borobudur International Golf and Country Club yang berlokasi di Kota Magelang, Jawa Tengah. Selain itu, Perseroan tidak hanya menawarkan golf membership tetapi juga mengadakan turnamen golf dan marketing event lainnya.

D'Warriors Outbound

Pada tahun 2009, Perseroan membuka D'Warriors Outbound yang memiliki luas area mencapai 1,2 hektar, yang menawarkan fasilitas olahraga terbaik, seperti paint ball, flying fox, wall climbing dan high rope, baik untuk orang dewasa ataupun anak-anak. D'Warriors Outbound ini sangat cocok sebagai tempat outing untuk teambuilding juga wahana petualangan bagi keluarga dan teman.

President Executive Club

Terletak di dalam gedung Capitol Business Park, President Executive Club adalah sebuah klub swasta internasional yang memberikan lingkungan yang aman dan mewah bagi para profesional dan pemimpin bisnis yang berkepentingan di Kota Jababeka dan daerah sekitarnya.

8. Dry Port

Cikarang Dry Port (CDP) memberikan fasilitas satu atap untuk penanganan kargo dan solusi logistik untuk ekspor dan impor internasional, serta distribusi domestik. CDP menyediakan pelabuhan terpadu dan jasa logistik dengan beberapa pelaku logistik dan *supply chain*, seperti eksportir, importir, *carrier*, operator terminal, stasiun angkut kontainer, gudang, transportasi, logistik pihak ketiga (3PL), depot kontainer kosong, serta bank dan fasilitas pendukung lainnya. Pembangunan CDP dimulai pada tahun 2009 dan dijadwalkan akan mulai beroperasi di awal 2010.

7. Supporting and Leisure Facilities

Golf

The Company owns and manages the Jababeka's Golf and Country Club, which contains an 18-hole golf course designed by world golf-champion Nick Faldo, a club house, a driving range, a pro-shop, an international restaurant and a spa. The Company also operates the Borobudur International Golf and Country Club in Magelang, Central Java. In addition to offering normal memberships, tournaments and other events are organized at both golf courses.

D'Warriors Outbound

In 2009, the Company opened the D'Warriors Outbound facility on 1.2 hectares, which includes first class outdoor sports facilities like paint ball, flying fox, wall climbing and high rope, both for adults and kids. D'Warriors Outbound is a perfect teambuilding outing and a healthy adventure for families and friends alike.

President Executive Club

A community leader and a center of excellence, the President Executive Club, inside the Capitol Business Park, is an international private club providing a comfortable and luxurious environment for professional and business leaders with interests in Kota Jababeka and its surroundings.

8. Dry Port

The Cikarang Dry Port (CDP) offers a one stop service for cargo handling and a logistics solution for international export and import, as well domestic distribution. It provides integrated port and logistics services with numerous logistics and supply chain players, such as exporters, importers, carriers, terminal operators, container freight station, bonded warehouse, transportation, third party logistics (3PL), empty container depot, as well as banks and other supporting facilities. Construction of the CDP commenced in 2009 and operations are scheduled to start in 2010.



Jababeka sangat memahami bahwa sumber daya manusia yang berkualitas merupakan kunci penting dari pelaksanaan strategi dan operasional bisnis Perseroan. Pemahaman ini diimplementasikan Perseroan melalui kebijakan-kebijakan dalam pengelolaan dan pengembangan sumber daya manusia (SDM) untuk mendukung tercapainya visi Perseroan menjadi pengembang kota terbaik yang terpercaya dan ramah lingkungan.

Perseroan melalui Divisi SDM, telah menciptakan dan mulai mengembangkan Manajemen SDM Berbasis Kompetensi, yaitu sebuah sistem dan pendekatan SDM yang berbasis kompetensi untuk menyelaraskan kemampuan dan kompetensi masing-masing karyawan dengan tujuan yang ingin dicapai Perseroan. Garis besar kebijakan sistem ini meliputi tahap rekrutmen, pelatihan dan pengembangan, jenjang karier, promosi, rotasi, hingga sistem remunerasi. Sejalan dengan sistem pendekatan ini, Perseroan terus memberi perhatian khusus terhadap upaya-upaya pengembangan kualitas dan kompetensi karyawan yang fokus, terarah dan berkesinambungan.

Upaya untuk menjaring calon karyawan yang berkualitas dan berintegritas tinggi dilakukan Perseroan melalui sistem rekrutmen internal maupun secara eksternal dengan menggunakan jasa konsultan independen yang berpengalaman. Perseroan juga telah menjalin kerja sama dengan beberapa universitas terkemuka di Indonesia untuk mendapatkan calon karyawan dengan talenta terbaik.

Jababeka is fully aware that qualified human resources are key to all strategies and business operations conducted by the Company. This awareness is translated into fundamental Human Resources management and development policies in order to support the organization to achieve its vision of becoming the most respected and environmental friendly township developer.

The Company, through its Human Resources, has created and developed a competency-based human resources management system to align the capabilities of the individual with the goals of the Company. The outline policy of this system embraces recruitment, training and development, career path, promotion, rotation, and remuneration. In line with this system, the Company emphasizes focused, well directed and continuing efforts to develop employee quality and competencies.

In an effort to employ qualified employees, recruitment is conducted not only internally but also externally, by hiring experienced independent consultants for instance. The Company also cooperates with leading universities in Indonesia to obtain the most talented candidates.

Dalam pengembangan SDM, Perseroan memberikan pelatihan internal (*in-house training*) secara reguler kepada karyawan, meliputi materi teknis (*hard skills*) maupun non teknis (*soft skills*) dengan konsep *Internal Trainer*. Konsep ini dikembangkan divisi SDM Perseroan dalam rangka efektivitas dan sebagai bagian dari pengembangan kompetensi karyawan. Metode ini teruji lebih tepat sasaran, terutama berkaitan dengan kondisi situasional dan aplikasinya dalam pekerjaan sehari-hari. Divisi SDM juga mengadakan kegiatan-kegiatan *sharing knowledge* bagi karyawan. Di samping itu, beberapa karyawan inti Perseroan diikutkan dalam berbagai pelatihan, seminar, konferensi, ataupun studi banding dalam berbagai topik, baik di dalam maupun di luar negeri.

Sistem remunerasi dan jenjang karier dilakukan Perseroan untuk mengapresiasi karyawan yang berprestasi dan berkontribusi tinggi berdasarkan kinerja dari masing-masing karyawan. Kinerja tersebut dimonitor secara rutin dan diukur melalui sistem *Performance Evaluation*, dari sisi hasil yang dicapai dan kompetensi tiap karyawan. Perseroan juga memberikan *benefit* yang kompetitif dan mengikutkan karyawan dalam program asuransi kesehatan dan tunjangan hari tua.

In connection with the development of Human Resources, the Company provides regular in-house technical (hard skills) and non-technical (soft skills) trainings. The Company has provided the Internal Trainer Concept, which is developed by the Human Resources Department with the purpose of enhancing effectiveness and the development of employee competence. The Internal Trainer Concept has been proven effective, primarily related to situational conditions and its daily work application. The Human Resources Department has also arranged knowledge-sharing activities for the Company's employees. Employees also participated in local and overseas trainings, seminars, conferences as well as comparative studies covering an array of topics.

Remuneration and career path are arranged by the Company as such to reward employees with excellent achievements and significant contributions. The performance of employees is periodically monitored and measured through the Performance Evaluation System, both in terms of results and competencies. The Company also offers competitive benefits and provides employees with a health insurance program and life annuities.

KOMPOSISI KARYAWAN MENURUT JENJANG JABATAN

The Composition of Employees by Management Level

Jenjang Jabatan	2009	%	%	2008	Position
Direktur	5	1%	1%	5	Director
Manajer dan General Manager	73	14%	16%	80	Manager and General Manager
Staf dan Senior Staf	130	26%	25%	128	Staff and Senior Staff
Operator / Teknisi / Administrator	299	59%	59%	303	Operator / Technician / Administrator
Jumlah	507	100%	100%	516	Total

KOMPOSISI KARYAWAN MENURUT JENJANG PENDIDIKAN

The Composition of Employees by Education Level

Jenjang Pendidikan	2009	%	%	2008	Education
S3	1	0.2%	0.2%	1	Doctoral Degree
S2	8	1.6%	2.3%	12	Master Degree
S1	125	24.7%	24.8%	128	Bachelor Degree
Diploma (D1-D3)	45	8.9%	9.1%	47	Diploma (D1-D3)
SMA	298	58.7%	58.9%	304	Senior High
SMP / SD	30	5.9%	4.7%	24	Junior / Elementary
Jumlah	507	100%	100%	516	Total

20 January

JABABEKA SIGNS MOU WITH UNIVERSITY OF INDONESIA

Perseroan melakukan penandatanganan MoU dengan Universitas Indonesia terkait proyek Medical City, mencakup kerjasama riset dan inkubator bisnis. Kerjasama ini dilakukan dalam rangka pengembangan Medical City sebagai pusat pelayanan terintegrasi berstandar internasional.

The Company signed an MoU with the University of Indonesia in connection with the Medical City project pertaining to joint research and business incubator programs. This partnership was established in order to develop Medical City as an international integrated services center.



23 February

JABABEKA RECEIVES 3RD BEST PRACTICE OF INDONESIAN CSR AWARD

PT Jababeka Infrastruktur, salah satu anak Perusahaan PT Jababeka Tbk, menerima penghargaan "Terbaik Ketiga Indonesian CSR Award" untuk sektor properti dan infrastruktur dalam kategori bidang lingkungan dari Menteri Sosial Bachtiar Chamsyah.

The Minister of Social Affairs, Bachtiar Chamsyah, awarded PT Jababeka Infrastruktur, wholly owned subsidiary of the Company, the "3rd Best Practice Indonesian CSR Award" for Environment in the property and infrastructure sector.



15 April

SOFT LAUNCH OF D'WARRIOR JABABEKA OUTBOUND

D'Warrior Jababeka Outbound merupakan sebuah wahana petualangan di alam terbuka yang menyenangkan dan menantang baik untuk keluarga maupun perusahaan. Terletak di dekat area Jababeka Golf dengan luas lebih dari 1,2 hektar, wahana *outbound* ini menawarkan beragam permainan yang dapat membangun keberanian, jiwa kepemimpinan, persahabatan dan kerjasama dalam tim, seperti *flying fox*, *paintball*, *wall climbing*, dan *high rope*.

D'Warrior Jababeka Outbound is a fun challenging adventure for family and company outings. The area is located on 1.2 hectares of lush green areas, adjacent to the Jababeka Golf and Country Club and offers a variety of games, including flying fox, paintball, wall climbing, and high rope that build courage, friendship, leadership, and teamwork.



13 May

JABABEKA RECEIVES GREEN PROPERTY AWARD 2009

PT Jababeka Tbk menerima penghargaan "Green Property Award 2009" yang digagas Majalah Housing Estate untuk klaster The Veranda Golf View Townhouse. Penghargaan ini diberikan kepada para pengembang yang dinilai telah menciptakan hunian yang ramah lingkungan, diserahkan oleh Menteri Perumahan Rakyat Muhammad Yusuf Asy'ari.

The Housing Estate Magazine awarded PT Jababeka Tbk with the "Green Property Award 2009" for The Veranda Golf View Townhouse cluster. The award was given to developers that were regarded as successful in creating eco-friendly residential areas and handed over by the Minister of Public Housing, Muhammad Yusuf Asy'ari.



PERISTIWA PENTING & PENCAPAIAN

Significant Events & Achievements

14 May

ANALYST MEETING

Perseroan menyelenggarakan *Analyst Meeting* 2009 dengan mengundang para analis, perusahaan sekuritas dan *fund manager*. Perseroan memberikan presentasi seputar performa keuangan, strategi dan kunci proyek serta prospek masa depan. Pertemuan analis ini berakhir sukses dengan dihadiri oleh lebih dari 15 institusi.

The Company organized an analyst meeting for which analysts, security houses and fund managers alike were invited. The Company gave a presentation on its financial performance, strategies, key projects and prospects looking forward. The analyst meeting proved successful with representatives of over 15 institutions attending.



3 July

JABABEKA EXPATRIATE COCKTAIL PARTY

Acara *Expatriate Cocktail Party* yang pertama diselenggarakan di President Executive Club (PEC), Kota Jababeka, dihadiri oleh 80 *expatriate* antara lain dari Inggris, Perancis, Jepang, Singapura, India, Belanda, Australia, dan Denmark, serta 30 pengusaha lokal. Acara yang menjadi ajang menjalin jaringan/*networking* ini dibuka oleh Presiden Direktur PT Jababeka Tbk, Setyono Djuandi Darmono. Sepanjang acara para tamu saling bertukar pikiran, informasi dan kartu nama.

The first Expatriate Cocktail Party was held at President Executive Club (PEC) in Kota Jababeka. Eighty expatriates from England, France, Japan, Singapore, India, the Netherlands, Australia, Denmark, and others as well as 30 local entrepreneurs attended the successful event. The informal networking event was opened by the Jababeka's president director, Setyono Djuandi Darmono. Guests exchanged ideas, information and business cards.



24 July

PRESS GATHERING

Perseroan menyelenggarakan "Press Gathering" dengan mengundang kalangan media cetak maupun elektronik, dengan tujuan untuk lebih mempererat hubungan antara Perseroan dengan pihak media sekaligus menyampaikan informasi mengenai beberapa proyek terbaru yang sedang dikembangkan Perseroan. *Press gathering* ini diadakan di Polo Club, Menara Batavia dan diikuti lebih dari 50 wartawan dari berbagai media.



The Company organized a Press Gathering by inviting the print and electronic media with the intention to further deepen the relationship between the Company and media as well as to communicate information on the Company's latest projects. The gathering was held at Polo Club, Menara Batavia, and attended by journalists from over 50 different media.

15 October

JABABEKA RECEIVES GREEN RATING AWARD IN PROPER

PT Jababeka Tbk memperoleh Peringkat Hijau dalam Program Penilaian Peringkat Kinerja Perusahaan (PROPER) periode tahun 2008-2009 dari Kementerian Lingkungan Hidup. Penghargaan ini diserahkan langsung oleh Wakil Presiden RI Jusuf Kalla.

PROPER peringkat Emas dan Hijau merupakan penghargaan yang diberikan kepada perusahaan yang tidak hanya menunjukkan ketaatan dalam pengelolaan lingkungan, tetapi juga telah mengimplementasikan program *corporate social responsibility* secara tepat.

The Ministry of Environment awarded PT Jababeka Tbk with the Green Rating of the Environmental Performance Rating Program (PROPER) for the period of 2008 – 2009. The award was handed over by the Vice President of the Republic of Indonesia, Jusuf Kalla.

The Gold and Green Rating of PROPER are awarded to companies that not only show compliance in environmental management, but also implement the program of corporate social responsibility appropriately.



PERISTIWA PENTING & PENCAPAIAN

Significant Events & Achievements

21 October

BUSINESS INCUBATOR IN CHEMICAL AND FOOD TECHNOLOGY SEMINAR AND EXHIBITION

Perseroan bekerja sama dengan Universitas Indonesia mengadakan seminar dan eksibisi "Business Incubator in Chemical and Food Technology". Kegiatan ini diselenggarakan sebagai bagian dari rangkaian acara *link and match* antara inovasi riset dan teknologi dari para peneliti akademisi dengan kebutuhan industri nasional dan multinasional.

The Company and the University of Indonesia organized the "Business Incubator in Chemical and Food Technology" seminar and exhibition. The event was held as a part of a series of events that link and match research and technological innovation of academic researchers with national and multinational industrial needs.



5 November

BEKASI POWER SIGNS POWER PURCHASE AGREEMENT WITH PLN

Salah satu anak perusahaan PT Jababeka Tbk, PT Bekasi Power melakukan penandatanganan Perjanjian Pembelian Tenaga Listrik 20 kV untuk Pasokan Daya Darurat, dengan PT PLN Distribusi Jawa Barat dan Banten.

PT Bekasi Power, wholly owned subsidiary of the Company, and PT PLN Distribusi Jawa Barat and Banten signed a Power Purchase Agreement for 20 kV Emergency Power Supply.



2 & 3 December

INVESTOR SUMMIT AND CAPITAL MARKET EXPO 2009

Perseroan berpartisipasi dalam Investor Summit and Capital Market Expo 2009 yang dibuka oleh Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati, dihadiri baik oleh investor maupun perorangan yang memiliki kelebihan dana dan mencari kesempatan untuk berinvestasi dalam saham dan/atau aset.

The Company participated in the Investor Summit and Capital Market Expo 2009, which was opened by Indonesia's Minister of Finance Sri Mulyani Indrawati, and was attended by investors and individuals alike with excess funds, looking for solid investment opportunities in shares and/or assets.



4 December

INDONESIA MOVIELAND AND PRODUKSI FILM NEGARA SIGN PARTNERSHIP AGREEMENT

Salah satu proyek pengembangan bisnis Perseroan, Indonesia Movieland menandatangani Nota Kesepahaman Bersama dengan Perum Produksi Film Negara (PFN). Kerjasama ini meliputi pembuatan film dan pemasaran bersama, serta pemindahan lokasi studio PFN ke Indonesia Movieland di Kota Jababeka.

Indonesia Movieland, one of the Company's business development projects, signed a partnership agreement with Indonesia's National Film Production Company (PFN). The partnership pertains to joint film manufacturing and marketing, as well as the relocation of PFN's studios to Indonesia Movieland in Kota Jababeka.



23 December

CIKARANG DRY PORT PERFORMS OPERATIONAL SYSTEM TEST

Cikarang Dry Port (CDP), salah satu proyek pengembangan bisnis Perseroan, melakukan Uji Coba Sistem Operasional Cikarang Dry Port sebagai Kawasan Pelayanan Pabean Terpadu (KPPT). Uji coba ini dilakukan untuk mengintegrasikan sistem operasional pertukaran data antara CDP dengan sistem yang ada di pelabuhan Tanjung Priok dan Bea Cukai, dihadiri Dirjen Bea Cukai Anwar Suprijadi.

Cikarang Dry Port (CDP), one of the Company's business development projects, carried out an operational system test of the CDP as an integrated customs service area (KPPT). This test was conducted to integrate the operational system of data exchange of the CDP with the existing system from the Customs Bureau in Tanjung Priok Port. The system test was attended by the Director General of the Customs Bureau Anwar Suprijadi.



Membangun Jembatan Dengan

Building a Bridge with Its

PT Jababeka Tbk melaksanakan inisiatif-inisiatif Tanggung Jawab Sosial-nya melalui berbagai kegiatan pemberdayaan dan pengembangan masyarakat untuk menuju kemandirian dalam konteks pembangunan berkelanjutan dalam jangka panjang.

PT Jababeka Tbk undertakes its Corporate Social Responsibility initiatives through various community development and empowerment programs that lead to community self-reliance in the context of long-term sustainable development.



Masyarakat dan Lingkungannya

Community and Environment

Sebagai sebuah entitas bisnis, Perseroan menempatkan tanggung jawab sosial perusahaan sebagai suatu kegiatan yang harus ada dan dilakukan. Secara konsisten, kepedulian Perseroan dijalankan melalui program-program tanggung jawab sosial dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat untuk menjembatani modernitas kawasan industri dengan masyarakat dan lingkungannya.

Berbagai program tanggung jawab sosial dilaksanakan Perseroan secara terintegrasi dan melibatkan komunikasi intensif dengan seluruh elemen pemangku kepentingan yang terlibat, tidak saja dengan berbagai unsur masyarakat tetapi juga institusi eksternal dan Pemerintah Daerah setempat, agar program yang digulirkan tepat sasaran dan membawa manfaat terbaik bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat serta pelestarian lingkungan.

Di tahun 2009, Perseroan telah mengembangkan program-program pengembangan masyarakat yang memberi kontribusi positif bagi masyarakat dengan tujuan utama untuk:

1. Meningkatkan peluang usaha, penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan masyarakat melalui pemberdayaan ekonomi
2. Menyediakan akses dan fasilitas untuk meningkatkan kualitas pendidikan dan pelatihan, kesehatan, keagamaan, seni dan budaya serta pemeliharaan lingkungan

Inisiatif sosial Perseroan sepanjang 2009 difokuskan pada tiga bidang utama, yaitu ekonomi, sosial dan lingkungan.

Perseroan mengeluarkan dana sebesar Rp 211.999.086 untuk pelaksanaan kegiatan CSR baik yang dilakukan sendiri ataupun kolektif dengan pihak lain.

As a business entity, the Company considers Corporate Social Responsibility (CSR) as one of its core activities. We believe that our care shall be consistently delivered through a wide range of CSR programs that cover numerous important aspects of people's lives and bridge the industrial modernity with the community and environment.

Various CSR programs have been undertaken in an integrated manner and require intensive communication with all stakeholders, not only with the community, but also with external institutions and the local government in order to ensure that the programs achieve the targeted goals and provide the best benefits that enhance community welfare and improve natural conservation.

In 2009, the Company developed CSR programs that contribute positively to the community. These initiatives aim to:

- 1. Increase business and employment opportunities, and social welfare through community economic empowerment*
- 2. Provide facilities that improve the quality of education and training, health care, religious activities, art and culture, as well as natural preservation, and also improve accessibility to such aspects of life*

Our 2009 social initiatives were focused on three principle areas; economy, social affairs and environment.

The Company provided an estimated Rp 211,999,086 both for its own and joint CSR programs.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility

A. BIDANG EKONOMI

Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat

Tanggung jawab sosial perusahaan dalam bidang ekonomi lebih difokuskan pada upaya pengembangan usaha kecil masyarakat. Program ini dirancang berdasarkan hasil dari pemetaan sosial dan survei lapangan, meliputi antara lain tiga sektor utama dalam roda perekonomian lokal masyarakat komunitas: perikanan, peternakan dan industri rumah tangga dengan bahan baku makanan sebagai produksi utamanya.

Pada tahun 2009, program ini telah membantu banyak usaha mikro masyarakat di desa-desa sekitar kawasan, mencakup: usaha peternakan kambing, ikan, telur itik, bebek, dan ikan lele, serta usaha pembuatan keripik singkong.

Perseroan juga menjalin kerjasama dengan institusi eksternal dan Pemerintah Daerah setempat terkait dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat, yaitu bersama Dinas Peternakan Kabupaten Bekasi dan PT Ming Horng Asktecnica Industrial dengan membantu pengembangan beberapa usaha mikro masyarakat.

Komitmen Perseroan dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat lainnya diwujudkan dengan memfasilitasi penyelenggaraan "Pasar Festival" sebagai wahana olahraga, rekreasi dan wisata kuliner bagi masyarakat yang diadakan setiap akhir pekan. Kegiatan ini telah memberikan peluang kerja dan menawarkan pendapatan bagi ratusan penduduk lokal yang sebelumnya tidak memiliki penghasilan tetap.

B. BIDANG SOSIAL

Program Pengembangan Pendidikan dan Pelatihan

Kepedulian sosial Perseroan dalam bidang pendidikan dilaksanakan untuk memajukan pendidikan dan peningkatan kualitas SDM, diwujudkan melalui kegiatan-kegiatan meliputi

A. ECONOMIC

Community Economic Empowerment

The Company's CSR programs in the economic sector have been focused on developing the micro business community. These programs are designed based on social mapping and field surveys, which cover three main sectors of economic activity within the community: fishery, farming and home industries with food as the main product.

In 2009, this program has supported many micro businesses in communities from villages surrounding Kota Jababeka, including goat farming, duck farming, catfish farming, duck eggs farming, fish farming and the cassava chips home industry.

In addition, the Company established cooperative relationships with external institutions and local governments, including the Animal Husbandry Department of the Bekasi Regency and PT Ming Horng Asktecnica Industrial, in connection with economic empowerment and assisting the micro businesses community.

Another commitment to economic empowerment by the Company is manifested in facilitating the "Market Festival" held every weekend as the ultimate venue for sports, recreation and culinary activities. This program has created job opportunities and offered an income to hundreds of local people who previously had no fixed income.

B. SOCIAL

Education and Training Development Programs

The Company's social care for education is evidenced by efforts to promote education and enhance the quality of human resources. Examples include the provision of school facilities,

penyediaan sarana – prasarana pendidikan, pelatihan komputer bagi Guru SD, beasiswa bagi mahasiswa di President University, serta pemberian kesempatan kerja praktik dan studi banding di kawasan industri dalam program “Kota Jababeka Amazing Tour” bagi siswa dan mahasiswa.

Dalam pelaksanaannya di tahun 2009, Perseroan juga melakukan *sharing program* dengan beberapa institusi eksternal, seperti:

- Perseroan bersama PT Mattel Indonesia menjalin kerjasama dalam program renovasi sekolah dan pengadaan fasilitas pendidikan
- Program Beasiswa bagi siswa tidak mampu bersama PT Air Products Indonesia
- Renovasi gedung sekolah dan perbaikan fasilitas pendidikan kerjasama dengan PT Cikarang Litrindo
- Program pengecatan ulang gedung sekolah dilakukan bersama PT International Paint Indonesia
- Kampanye “Safety Riding for Ojek Community” bekerjasama dengan PT ICI Paints Indonesia.

Peningkatan Layanan Kesehatan Masyarakat

Salah satu kegiatan utamanya adalah Program Pengobatan Murah melalui Klinik YSPK yang didirikan Perseroan, dengan tujuan untuk mendekatkan akses pelayanan medis bagi warga dengan biaya terjangkau. Kegiatan ini merupakan pengembangan dari program

computer training for elementary school teachers, scholarships for students to study at President University, internship opportunities, as well as providing students with comparative studies inside the industrial estate through the “Kota Jababeka Amazing Tour”.

In 2009, the Company also conducted a number of CSR programs in collaboration with external institutions:

- *School renovation and provision of educational facilities with PT Mattel Indonesia*
- *Provision of scholarships to disadvantaged students with PT Air Products Indonesia*
- *Renovation of educational facilities and school buildings with PT Cikarang Litrindo*
- *School building repainting program with PT International Paint Indonesia*
- *Campaign “Safety Riding for Ojek Community” with PT ICI Paints Indonesia*

Community Health Service Improvement Program

One major initiative in connection with health care is the Cheap Medical Treatment Program by the YSPK Clinic, which was established by the Company. The aim of this initiative is to provide the community with easy access to medical services at an affordable cost. This is part of the development



TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility

pengobatan gratis yang telah rutin dilakukan Perseroan. Sepanjang 2009, kedua program pengobatan ini telah memberi pelayanan kesehatan bagi warga di desa-desa wilayah Ring I Perseroan, dengan melibatkan partisipasi dari PT Mane Indonesia dan Rumah Zakat Indonesia.

Upaya peningkatan derajat kesehatan masyarakat juga dilakukan dengan melanjutkan program-program kesehatan masyarakat lainnya, meliputi *fogging* di daerah rawan wabah dan program peningkatan gizi bagi ibu dan balita. Di lingkup kesehatan sekolah, Perseroan mengadakan program pembinaan UKS di beberapa sekolah tingkat menengah pertama dan menengah atas di Wilayah Cikarang Utara, termasuk membantu pengadaan fasilitas P3K.

Kegiatan Keagamaan dan Kemasyarakatan

Untuk mempererat hubungan dengan warga sekitar, Perseroan menyelenggarakan berbagai kegiatan sosial kemasyarakatan. Pada perayaan Idul Fitri 1430 H, Perseroan bekerja sama dengan lebih dari 30 tenant di kawasan membagikan paket sembako, dan pembagian hewan kurban pada Hari Raya Idul Adha 1430 bagi warga tidak mampu di desa-desa sekitar kawasan. Aktivitas lain dalam bidang ini antara lain meliputi penyelenggaraan Tabligh Akbar, pembinaan terhadap kelompok-kelompok keagamaan, bantuan renovasi sarana ibadah, santunan anak yatim, bakti sosial dan perayaan Hari Besar Keagamaan maupun Nasional.

Pengembangan Seni dan Budaya

Perseroan memiliki komitmen yang tinggi terhadap pengembangan seni dan budaya. Wujud apresiasi atas berbagai kekayaan seni budaya yang ada di tengah masyarakat dimanifestasikan Perseroan dengan memfasilitasi pembentukan beberapa komunitas budaya dan pementasan karya-karya seni budaya seperti wayang kulit, gamelan Jawa, Tari Bali, dan seni karawitan Sunda, melalui pendirian Jababeka Multi Cultural Centre.

Perseroan juga menyelenggarakan kegiatan kebudayaan tahunan "The 2nd Internasional

of the free medical treatment program, which the Company has been implementing on a continuous basis. In 2009, these programs have helped villagers that reside within the Company's Ring I area. PT Mane Indonesia and Rumah Zakat Indonesia also participated in this program.

In order to increase public health standards, the Company continued its community health programs, which include the fogging of areas prone to disease outbreaks and the mother-child nutrition improvement program. The Company also provided first-aid facilities and held trainings in order to improve school health units in several junior and senior high schools in the district of North Cikarang.

Religious and Community Affairs

Neighborhoodly relationships were strengthened through several religious and community activities carried out by the Company. Together with more than 30 tenants from the industrial estate, the Company distributed food packages in celebration of Idul Fitri and donated animal sacrifices to poor people in several villages that lie within the Company's Ring I area for Idul Adha. Other activities in this field include organizing the "Tabligh Akbar", a training for religious groups, renovation of religious facilities, donations to orphanages as well as religious and national holiday's commemoration.

Development of Art and Culture

The Company is highly committed to art and cultural development. Its appreciation of cultural heritage of the local community is manifested by facilitating the making of cultural communities and art and cultural performances. Jababeka Multi Cultural Centre is one such example of the Company's commitment as it enables a variety of cultural expressions, which to date include wayang kulit, gamelan Jawa, Balinese dance, and Sundanese Karawitan.

In 2009, the Company also conducted "The 2nd International Culture Festival", which was

Culture Festival" dengan melibatkan partisipasi dari komunitas budaya lokal, nasional dan internasional pada tahun 2009.

C. BIDANG LINGKUNGAN

Pengelolaan Lingkungan

Perseroan secara komprehensif menerapkan program-program pengelolaan lingkungan di dalam dan sekitar kawasan, diantaranya program *Pollution Prevention* yang bertujuan untuk memudahkan pengelolaan dan pengendalian dampak yang timbul dari kegiatan industri, konsep 3R (*Reduce, Recycle, Reuse*) untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan program Efisiensi Energi sebagai upaya menurunkan efek gas rumah kaca.

Dalam mewujudkan hal tersebut, Perseroan telah melakukan kegiatan-kegiatan diantaranya meliputi pembangunan dan pengoperasian Instalansi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpadu dan Instalansi Pengolahan Air Bersih (IPAB), sistem monitoring terhadap kualitas air limbah; udara; sampah; air tanah; dan air permukaan, serta pemanfaatan lumpur hasil proses sebagai bahan baku semen dan kegiatan komposting dari pemanfaatan sampah domestik.

Hasil nyata di tahun 2009 adalah meningkatnya peringkat PROPER Perseroan dari **BIRU** menjadi **HIJAU** dari Kementerian Lingkungan Hidup.

Program Pelestarian Alam dan Ramah Lingkungan

Perseroan, melalui keberadaan Jababeka Botanical Garden, secara aktif melakukan kegiatan penanaman pohon, salah satunya program "One Man One Tree" bersama Prof. Dr. Emil Salim, bekerjasama dengan Departemen Kehutanan. Jababeka Botanical Garden juga telah menggerakkan pembentukan beberapa klub pecinta tanaman.

Kegiatan lainnya adalah pembuatan lubang biopori, penerapan pupuk organik dan penyelenggaraan lomba kebersihan lingkungan

supported by cultural communities on a local, national and international scale.

C. ENVIRONMENT

Environmental Management

The Company has comprehensively implemented several environmental managements programs in Jababeka's estates and it surroundings, including the Pollution Prevention program in order to facilitate the management and control of impacts caused by industrial activities, the 3R Concept (Reduce, Recycle, Reuse) to lessen the negative impacts on the environment, as well as the Energy Efficiency program as an effort to reduce greenhouse gas emissions.

In an effort to implement these programs, the Company carried out several activities, including the development and operation of Integrated Waste Water Processing Installations (IPAL) and Water Processing Installations (IPAB), the introduction of a system to monitor the quality of waste water; air; waste; ground water; and surface water as well as the use of residue mud from waste water treatment as an alternative material to produce cement and composting from domestic waste.

*The Company obtained a tangible result in 2009 when the "PROPER" rating from the Ministry of Environment was increased from **BLUE** to **GREEN**.*

Natural Conservation and Environmental Friendly Programs

In connection with the presence of the Jababeka Botanical Garden, the Company has actively conducted greening and tree planting activities. One such activity was the "One Man One Tree" Program with Prof. Dr. Emil Salim, was carried out in collaboration with the Ministry of Forestry. Furthermore, the Botanical Garden has enticed the establishment of some Botanist Clubs.

Other environmental activities include digging biopory holes, applying organic fertilizer, and an environmental cleanliness competition in

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility

di lingkup desa sekitar kawasan. Keseluruhan upaya ini merupakan komitmen Perseroan dalam mendukung pembangunan masyarakat yang berwawasan lingkungan.

Hasil nyata untuk komitmen Perseroan terhadap kegiatan pelestarian lingkungan adalah penghargaan sebagai **3rd Best Practice** atau Terbaik 3 pada Indonesian CSR Award dalam kategori bidang lingkungan untuk program Jababeka Botanical Garden.

Selain itu, meningkatnya kesadaran konsumen akan kelestarian lingkungan yang lebih baik ditanggapi Perseroan dengan memperbanyak ruang terbuka hijau, desain rumah dan penataan lansekap yang ramah lingkungan. Atas upaya tersebut, pada Mei 2009 Perseroan menerima penghargaan **Green Property Award 2009** yang digagas Majalah Housing Estate untuk klaster the Veranda Golf View Townhouse.

surrounding villages. All of these efforts evidence our commitment to support environmental friendly community development.

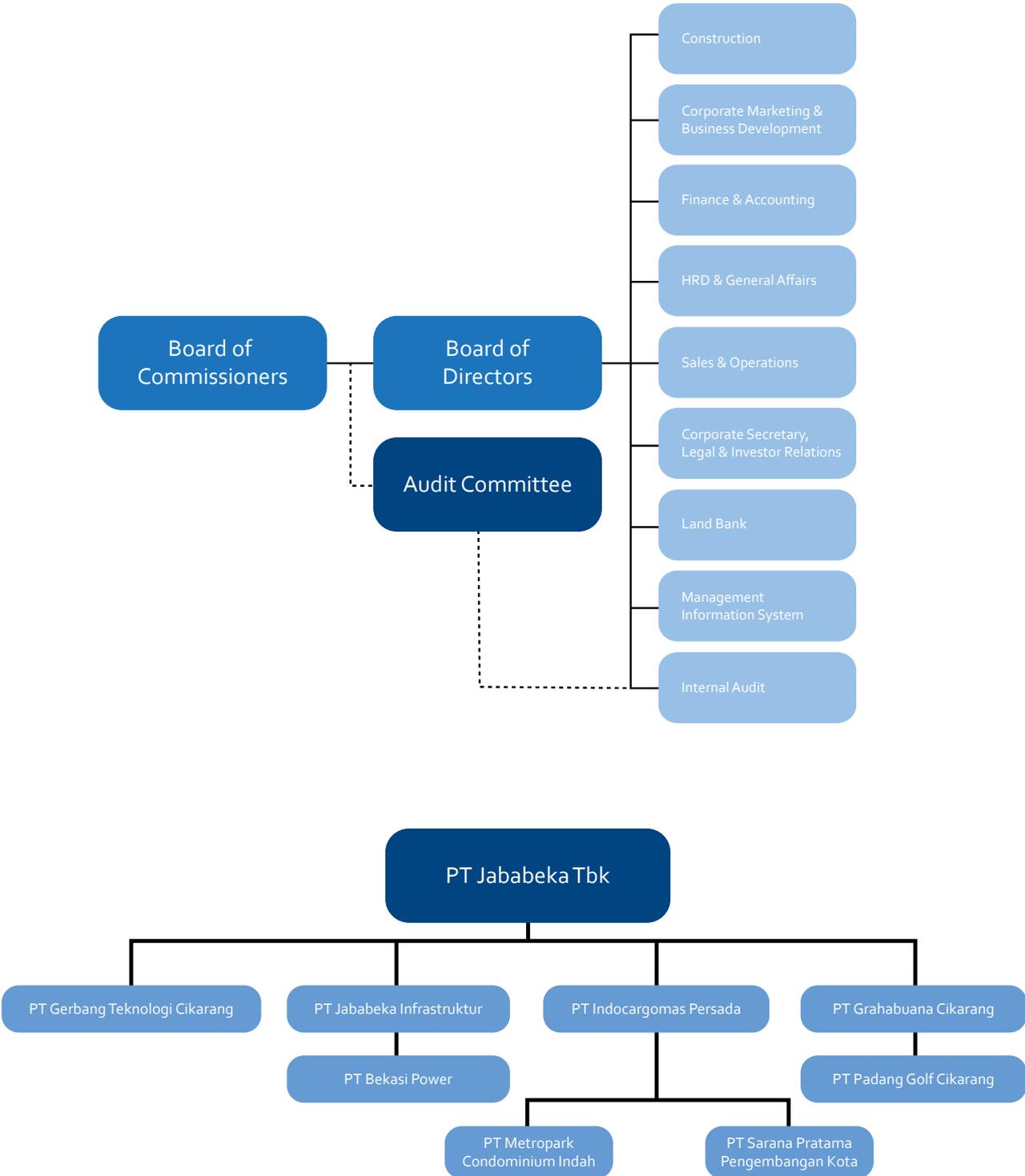
*The acknowledgment of the Company's commitment to natural preservation came when the Jababeka Botanical Garden program was honored with the **3rd Best Practice** in Indonesia CSR Award in the environment category.*

*In addition, the Company responded to the increased consumer awareness of a better environment by increasing open green areas and offering more eco-friendly home design and landscape. Consequently, in May 2009, the Company received the **Green Property Award 2009**, which is an initiative from the Housing Estate Magazine, for the Veranda Golf View Townhouse cluster.*



STRUKTUR PERUSAHAAN

Corporate Structure



TATA KELOLA PERUSAHAAN

Good Corporate Governance



PT Jababeka Tbk senantiasa menjunjung tinggi penerapan dan pengembangan praktek tata kelola perusahaan yang sesuai dengan standar dunia dalam segala kebijakan perusahaan. Hal ini tercermin dari komitmen Perseroan yang didalam setiap kesempatan selalu menempatkan praktek tata kelola perusahaan (*Good Corporate Governance/ GCG*) sebagai salah satu strategi perusahaan dan terus berupaya menumbuhkan prinsip-prinsip GCG sebagai nilai yang melekat di diri setiap karyawan PT Jababeka Tbk.

Perseroan menyadari pentingnya prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik untuk meningkatkan operasional Perseroan dan mendapat kepercayaan penuh dari para pemegang saham, *tenant*, pelanggan, dan karyawan.

Lebih jauh lagi, sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan standar praktik GCG, Perseroan membangun mekanisme struktur pengendalian internal untuk mengelola resiko usaha melalui keterbukaan informasi. Keterbukaan informasi ini meliputi laporan keuangan, kemajuan pengembangan bisnis serta kinerja operasi dan keuangan yang disajikan dalam Laporan Tahunan sebagai media efektif dalam menjalin komunikasi dengan para pemegang saham.

To preserve its superior management reputation amongst the stakeholders, the Company is committed to improve and intensify the implementation of Good Corporate Governance (GCG) as a basic element of the Company's responsibility in protecting and improving values for all shareholders. The policies and practices of GCG within Jababeka are continuously improved in terms of commitment to and compliance with the implementation.

The Company realizes that the importance of GCG is to improve the Company's operational activities and to earn the trust from shareholders, tenants, customers, and employees.

Furthermore, as a way to improve the standard practice of GCG, the Company formalized an internal control mechanism in order to manage the business risk of information disclosure. This information disclosure involves financial reporting, business development advancements, and operational and financial performances that are presented in the Annual Report as an effective medium of communication with the shareholders.

Penerapan Pedoman Tata Kelola Praktek Bisnis

Dalam melaksanakan Tata Kelola Persusahaan, Perseroan, telah menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang didasarkan pada: 1) Akuntabilitas, 2) Keandalan dan Tanggung Jawab, 3) Keadilan, dan 4) Transparansi. Keempat prinsip tersebut telah dituangkan kedalam buku Pedoman Tata Kelola Praktik Bisnis..

Pedoman ini dibuat dengan tujuan untuk memastikan bahwa semua komisaris, direksi dan karyawan Perseroan memiliki persepsi yang sama dalam menerapkan standar Tata Kelola Perusahaan di seluruh aspek operasi Perseroan. Pedoman ini memuat berbagai kebijakan dan standar etika untuk para pemegang saham, Dewan Komisaris, Direksi dan seluruh karyawan dalam melaksanakan tugasnya masing-masing. Pedoman tersebut juga telah disosialisasikan ke seluruh unit-unit bisnis Perseroan, sebagai panduan dalam melakukan rutinitas pekerjaan.

Rapat Umum Pemegang Saham

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan organ pemegang kekuasaan tertinggi dalam perusahaan. RUPS Tahunan diadakan satu tahun sekali sebagai forum dimana Direksi dan Komisaris melaporkan dan mempertanggungjawabkan kinerjanya terhadap pemegang saham. Dalam RUPS ini dapat juga dibahas strategi, kebijakan serta hal-hal penting lainnya yang diusulkan oleh Direksi, Komisaris ataupun pemegang saham. Perseroan juga dapat menyelenggarakan RUPS Luar Biasa (RUPSLB) sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

Pada tanggal 19 Juni 2009, Perseroan melaksanakan RUPS Tahunan. Hasil yang diputuskan dalam RUPS antara lain menyetujui Laporan Tahunan 2008 dan menyetujui pelepasan jabatan Bapak Samin Tan sebagai komisaris yang telah berakhir masa jabatannya.

Dewan Komisaris

Komisaris bertanggung jawab kepada

Implementation of Corporate Governance Code of Conduct.

The Company adopted the principles of GCG upon implementation. These principles are: 1) Accountability; 2) Reliability and Responsibility; 3) Fairness, and 4) Transparency. These four principles have been stipulated in the Corporate Governance Code of Conduct Manual (CCM).

The CCM was written with the objective to ensure that management and employees of the Company gain common perception on GCG practices throughout all aspects of the Company's operations. The CCM contains policies and ethical standards for shareholders, management and all employees in connection with conducting their professional responsibilities. The CCM has been communicated to all business units as guidance in performing their work routines.

General Meeting of Shareholders

The General Meeting of Shareholders is the highest authority in the Company. The Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) is held annually as a forum where the Board of Directors and the Board of Commissioners forward their accountability report on their managerial and supervisory performance to the shareholders. This meeting can also be a forum to discuss strategy, policy and other important matters proposed by the Board of Directors, Board of Commissioners and shareholders. Other than the AGMS, the Company can also hold an Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) at anytime as required.

On June 19, 2009, the Company conducted the AGMS. The meeting was to approve, among others, the 2008 Annual Report and the resignation of Mr. Tan as a Commissioner whose service period came to an end.

Board of Commissioners

The Board of Commissioners (BOC) reports to

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Good Corporate Governance

pemegang saham dan berfungsi independen terhadap Direksi dalam melakukan tugas utamanya yaitu mengawasi kebijakan Direksi dalam menjalankan pengelolaan Perseroan dan memberi arahan kepada Direksi.

Komisaris Independen

Perseroan memiliki 1 (satu) orang Komisaris Independen yang tidak memiliki keterkaitan dengan Perseroan selain dari penugasannya sebagai Komisaris sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Dewan Direksi

Dewan Direksi bertanggung jawab mengelola Perseroan antara lain dengan merumuskan strategi dan kebijakan, memelihara dan mengelola aktiva serta memastikan perkembangan pencapaian hasil dan tujuan usaha, selain terus berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas.

Selama periode tahun 2009 telah diselenggarakan rapat Dewan Komisaris sebanyak delapan (8) kali dan rapat Direksi sebanyak dua puluh tiga (23) kali.

the shareholders and serves as an independent function from the Board of Directors (BOD). The BOC supervises the BOD in their management of the Company and gives directives to the BOD.

Independent Commissioners

The Company has 1 (one) Independent Commissioners which has no relationship or vested interests in the Company other than the assignment as Commissioners in accordance with the Company's articles of association.

Board of Directors

The Board of Directors is responsible for managing the Company and formulating strategy and policy, maintaining and managing assets, assuring the progress and achievement of business objectives and to continue improving efficiency and effectiveness.

Throughout 2009, the Company conducted eight (8) Board of Commissioners Meetings and twenty three (23) Board of Directors Meetings.

Nama Peserta Rapat <i>Meeting Name List</i>	Kehadiran dalam Rapat Dewan Komisaris <i>Board of Commissioners Meeting Attendance</i>	Kehadiran dalam Rapat Direksi <i>Board of Directors Meeting Attendance</i>
Bacellius Ruru	8/8	-
Anton Budidjaja	6/8	-
Samin Tan*	1/8	-
Setyono Djuandi Darmono	8/8	23/23
Hadi Rahardja	7/8	22/23
T. Budianto Liman	7/8	22/23
Hyanto Wihadhi	8/8	23/23
Setiasa Kusuma	8/8	23/23

*)Bapak Samin Tan tidak lagi menjabat sebagai Komisaris sesuai dengan keputusan RUPS tanggal 19 Juni 2009

**) Mr. Tan is no longer a Commissioner following the decision of AGMS dated June 19, 2009*

Komite Audit

Komite Audit bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Komisaris terhadap laporan keuangan dan informasi lain yang disampaikan oleh Dewan Direksi, serta mengidentifikasi hal-hal lain yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris. Komite Audit melaksanakan tugas-tugasnya berdasarkan Piagam Komite Audit yang ditandatangani dan diperbaharui.

Audit Committee

The Audit Committee is in charge of providing a professional and independent opinion to the BOC on financial reports and other information presented by the BOD and identifies other matters which require attention from the BOC. The Audit Committee performs its duties based on the signed and amended Audit Committee Charter.

Komite Audit mengalami perubahan komposisi sehubungan dengan selesainya masa jabatan anggota sebelumnya. Pengangkatan dan penetapan susunan Komite Audit ini berlaku sejak keputusan tanggal 10 Juli 2009 sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan pada tahun 2012 dan mengikuti peraturan yang berlaku.

Sekretaris Perusahaan

Dalam rangka mengembangkan dan mengelola reputasi Perseroan sebagai perusahaan publik, fungsi Sekretaris Perusahaan bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dan publik dan bertanggungjawab untuk memantau perkembangan pasar modal khususnya UU Pasar Modal. Sekretaris Perusahaan juga wajib memastikan bahwa Perseroan telah mematuhi ketentuan perundang-undangan pasar modal yang berlaku serta memberikan informasi yang dibutuhkan publik mengenai perkembangan Perseroan.

Satuan Kerja Audit Internal

Satuan Kerja Audit Internal (SKAI) bertanggung jawab melakukan pemeriksaan secara independen atas pelaksanaan operasional di segenap unit organisasi. Piagam Unit Audit Internal Perseroan telah ditetapkan pada tahun 2009 sehingga SKAI memiliki pedoman yang menetapkan misi, tujuan, kebijakan, kewenangan, tanggung jawab, dan ruang lingkup SKAI dalam menjalankan fungsinya.

The Audit Committee changed composition as the tenure of the previous members came to an end. The appointment of the new members of the Audit Committee is from the date of July 10, 2009 until at least the closing of the Annual General Meeting of Shareholders in 2012. The aforementioned is based on prevailing regulations.

Corporate Secretary

In a continuous effort to develop and manage the Company's reputation as a public Company in Indonesia, the Corporate Secretary acts as a liaison between the Company and the public and is assigned to monitor the stock market developments and the Capital Market regulations in particular. The Corporate Secretary is also required to ascertain the Company's compliance to the prevailing rules and regulations of the Capital Market and to provide information to the public on issues pertaining to the condition of the Company.

Internal Audit

The Internal Audit Group is responsible for carrying out the compliance and operational performance audit in all organizational units within the Company. The Company set up the Internal Audit Charter in 2009, which serves as a guideline for the Internal Audit Group in terms of mission, purpose, policy, authority, responsibilities, and scope of work in performing their functions.





Bacelius Ruru (Ketua)

Profil dapat dilihat di halaman 11.

Please refer to page 11.



Daniel Budiman

Diangkat sebagai anggota Komite Audit Perusahaan pada bulan Juli 2009. Mendapatkan gelar Bachelor of Business Administration dari Universitas Iowa dan Master of Business Administration dari Universitas Harvard. Merupakan salah satu pendiri Mahanusa Capital, dan menjabat sebagai penasihat pada Temasek Holdings serta anggota dewan pada Argyle Street Management Limited, PT Cabot Indonesia dan PT Besland Pertiwi sampai saat ini.

Mr. Budiman was appointed as a member of the Audit Committee in July 2009. He earned his bachelor degree in Business Administration from Iowa University and Master of Business Administration from Harvard University. He is a founding partner of Mahanusa Capital, and currently serves as a Corporate Advisor of Temasek Holdings and as a Board Member of Argyle Street Management Limited, PT Cabot Indonesia and PT Besland Pertiwi.



Tadjudin Hidajat

Diangkat sebagai anggota Komite Audit Perusahaan pada bulan Juli 2009. Seorang pengusaha dan memiliki pengalaman sebagai Direksi pada beberapa perusahaan. Saat ini menjabat sebagai Direktur Utama pada PT Bumi Makmur Selaras sejak tahun 2003. Menjadi Ketua Dewan dan penasihat di beberapa organisasi sosial.

Mr. Hidajat was appointed as a member of the Audit Committee in July 2009. He is an entrepreneur and has experience as a Director of several companies. He has been President Director of PT Bumi Makmur Selaras since 2003 and also serves as Chief and Advisor of various social organizations.

Pengunduran Diri Anggota Komite Audit | *Retired Audit Committee Members*

Bapak A. Prijohandojo Kristanto dan Bapak Giri Suseno Hadihardjono telah berakhir masa kerjanya dari Komite Audit sesuai dengan peraturan Bapepam dimana setiap anggota dapat menjabat maksimum dua periode.

Mr. Kristanto dan Mr. Hadihardjono retired from the Audit Committee in accordance with Bapepam regulation wherein each member can serve a maximum two terms only.

Data Hadir Rapat | *Meetings and Attendance*

Komite Audit mengadakan lima (5) pertemuan selama periode keuangan dan kehadiran Anggota Komite sebagai berikut:

The Audit Committee held five (5) meetings during the financial period and the attendance of the Committee Members is as follows:

Komite Audit <i>Audit Committee</i>	Data Hadir <i>Meetings Attendance</i>
Bacelius Ruru	5/5
Tadjudin Hidajat	2/2
Daniel Budiman	2/2

**Komite Audit
PT Jababeka Tbk.**
Jakarta, 24 Maret 2010

Kepada
**Dewan Komisaris
PT Jababeka Tbk.**
Menara Batavia Lantai 25
Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220

Dengan hormat,

Perihal: Penyusunan Laporan Keuangan dan Laporan Auditor Independen PT Jababeka Tbk untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata, Sutanto & Rekan (anggota BDO International)

Dalam rangka memenuhi peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) No. IX.1.5 Lampiran Surat Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-29/PM/2004, tanggal 24 September 2004, mengenai Pembentukan dan Pelaksanaan Kerja Komite Audit dan Peraturan Nomor I-A (SLR No. I-A), Lampiran Surat Keputusan Direksi Bursa Efek Jakarta No. Kep-305/BEJ/07/2004, tanggal 19 Juli 2004 mengenai Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas selain Saham yang diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat:

Komite Audit dengan senang hati menyampaikan laporannya selama tahun 2009 sebagai berikut:

1. Komite Audit telah melakukan 5 (lima) kali rapat selama tahun 2009 dan menerima Laporan Keuangan tahun 2009 serta Laporan berkala dari Internal Audit Perseroan.
2. Komite Audit bertemu dengan eksternal auditor, KAP Tanubrata, Sutanto & Rekan (anggota BDO International) untuk mendiskusikan dan menyelesaikan beberapa hal yang perlu mendapat perhatian oleh Dewan Komisaris.

Berdasarkan hasil kajian dan rapat tersebut, Komite Audit menyampaikan laporan sebagai berikut:

1. Laporan keuangan tahun 2009 sesuai dengan pos-pos pembukuan Perseroan dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.
2. Kami yakin bahwa eksternal auditor KAP Tanubrata, Sutanto & Rekan sepenuhnya independen dan objektif dalam menyampaikan pendapatnya sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Auditor Independen pada Laporan Keuangan Tahunan ini.
3. Laporan berkala dari Internal Auditor menunjukkan bahwa tidak ada kelemahan yang material dalam pengendalian internal Perseroan; dan prosedur administrasi dan akuntansi telah ditingkatkan oleh Perseroan. Seluruh temuan hasil audit internal telah diketahui oleh Komite Audit.
4. Sejauh ini Komite Audit menyadari bahwa Perseroan tidak terlibat dalam tuntutan hukum yang material.
5. Sejauh ini Komite Audit menyadari bahwa Perseroan telah mematuhi peraturan Bapepam dan peraturan lainnya yang mengatur perilaku badan usaha selama tahun 2009.

Hormat kami,
Komite Audit

**The Audit Committee of
PT Jababeka Tbk.**
Jakarta, 24 March 2010

To:
**The Board of Commissioners of
PT Jababeka Tbk.**
25th Floor, Menara Batavia
Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220

Dear Sirs,

Re: Preparation of the Financial Report and Audit of PT Jababeka Tbk for the Year 2009 by Tanubrata, Sutanto & Rekan (A member of BDO International), Certified Public Accountants

In compliance with the Indonesian Capital Market Supervisory Agency (BAPEPAM) Rule No. IX.1.5 attachment of Chairman of Bapepam's Decree No. Kep-29/PM/2004, dated 24 September 2004 regarding the Establishment and Operational Guidance of Committee Audit Work Program and the Security Listing Regulation No. I -A (SLR No. I-A) attachment of PT Bursa Efek Jakarta Directors' Decree No. Kep-305/BEJ/07/2004, dated 19 Juli 2004, pertaining to the General Guidance on Listing Equities and Securities in the Stock Exchange:

The undersigned Audit Committee is pleased to issue its report for 2009 as follows:

1. *The Committee met 5 (five) times during 2009 and received the 2009 Financial Statements and the regular reports from the Company's Internal Auditor.*
2. *The Committee met with the External Auditor Messrs. KAP Tanubrata, Sutanto & Rekan (A member of BDO International) to discuss and settle any items brought to its attention by the Auditors.*

As a result of these reviews and meetings the Audit Committee is pleased to report:

1. *The 2009 Financial Statements are in accordance with the books of account of the Company and are presented in accordance with Indonesian Accounting Standards.*
2. *We believe the External Auditors Messrs. KAP Tanubrata, Sutanto & Rekan to be entirely independent and objective in arriving at their opinion as stated in the Annual Report.*
3. *The regular reports from the Internal Auditor indicate no material weakness in the internal controls of the Company and that there is improvement in the Company's administrative and accounting procedures. All internal audit findings have been notified to the Audit Committee.*
4. *So far as the Audit Committee is aware, the Company is not involved in any material litigation.*
5. *So far as the Audit Committee is aware, the Company has complied with the rules and regulations of the Indonesian Capital Market and any other rules governing its corporate behavior in 2009.*

Yours faithfully,
The Audit Committee


Bacelius Ruru
Ketua | Chairman


Tadjudin Hidayat
Anggota | Member


Daniel Budiman
Anggota | Member

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan 2009 ini.

The Board of Commissioners and Directors are fully responsible for the integrity of this Annual Report 2009.

Komisaris
Board of Commissioners



Bacelius Ruru
Komisaris Utama
President Commissioner

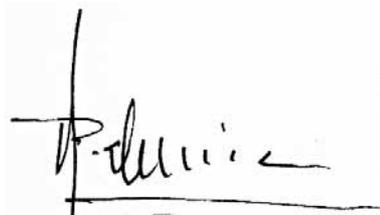


Anton Budi Djaja
Komisaris
Commissioner

Direksi
Board of Directors



Setyono Djuandi Darmono
Direktur Utama
President Director



Hadi Rahardja
Wakil Direktur Utama
Vice President Director



T. Budianto Liman
Wakil Direktur Utama
Vice President Director



Setiasa Kusuma
Direktur
Director



Hyanto Wihadhi
Direktur
Director

INFORMASI PERUSAHAAN

Corporate Information

KANTOR OFFICE

Head Office

Jababeka Center, Plaza JB
Jl. Niaga Raya Kav. 1-4
Cikarang Baru, Bekasi 17550
West Java, Indonesia
Tel (62 21) 893 4580
Fax (62 21) 898 33920-22

Representative Office

Menara Batavia, 25th Floor
Jl. K. H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220, Indonesia
Tel (62 21) 572 7337
Fax (62 21) 572 7338

AKUNTAN PUBLIK PUBLIC ACCOUNTANT

Tanubrata Sutanto & Rekan
Prudential Tower, 17th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 79
Jakarta 12190, Indonesia

KONSULTAN HUKUM LAW CONSULTANT

Makes & Partners Law Firm
Menara Batavia, 7th Floor
Jl. KH. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220, Indonesia

BIRO ADMINISTRASI EFEK SHARE REGISTRY

PT DATINDO ENTRYCOM
Wisma Sudirman
Jl. Jend. Sudirman Kav. 34
Jakarta 12190, Indonesia





beyond property

PT Jababeka Tbk

REPRESENTATIVE OFFICE
Menara Batavia 25th Floor
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220, Indonesia
Tel. (+62 21) 572 7337
Fax. (+62 21) 572 7338

HEAD OFFICE
Jababeka Center, Plaza JB
Jl. Niaga Raya Kav. 1 - 4
Cikarang Baru, Bekasi 17550
West Java, Indonesia
Tel. (+62 21) 893 4580
Fax. (+62 21) 898 33921 - 22

www.jababeka.com
Email: info@jababeka.com