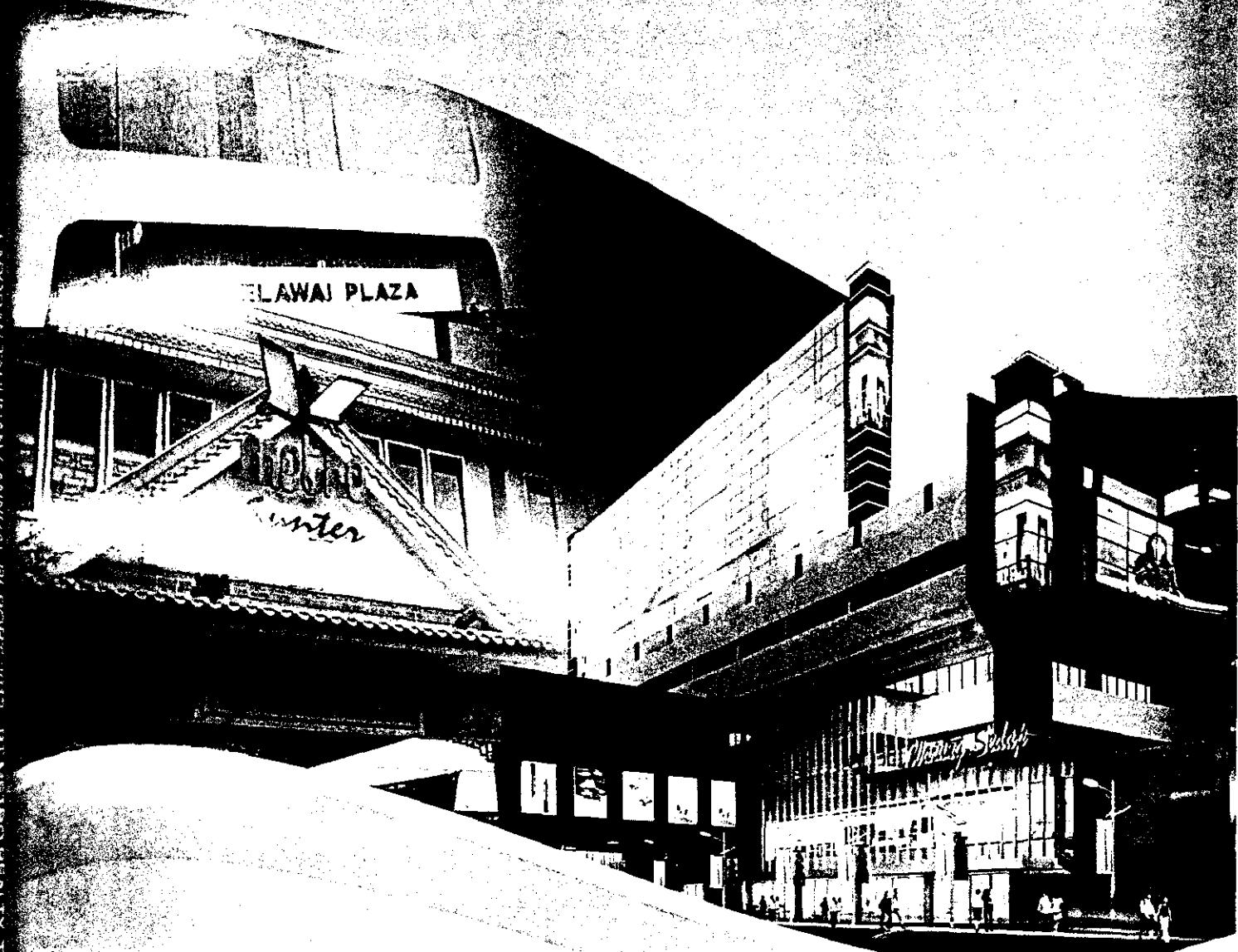


PT METRO REALTY, Tbk



LAPORAN TAHUNAN  
ANNUAL REPORT  
2012

# DAFTAR ISI

## TABLE OF CONTENT

**2** Riwayat Singkat Perseroan  
*Brief History Of The Company*

**5** Visi dan Misi  
*Vision and Mission*

**12** Laporan Dewan Komisaris  
*Board of Commissioners Report*

**15** Laporan Dewan Direksi  
*Board of Director Report*

**17** Profil Manajemen  
*Management Profile*

**19** Pembahasan Dan Analisa Manajemen  
*Managerial DISCUSSION And ANALYSIS*

**33** Lokasi Investasi Properti & Real Estat  
*Location Of Property & Real Estate Investment*

**37** Laporan Auditor Independen  
*Independence Auditors Report*

# RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

BRIEF HISTORY OF COMPANY

# RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

Perseroan pertama kali didirikan pada tanggal 07 Februari 1980 dengan nama PT Melawai Indah Plaza. Pada tanggal 27 Nopember 2002, Perseroan mengganti nama menjadi PT Metro Supermarket Realty, Tbk

Perseroan bergerak di bidang sewa dan pengelolaan gedung, investasi serta pengembang Real Estate.

Secara operasional, untuk pertama kalinya Perseroan melaksanakan kegiatan usaha pada tahun 1982 di Gedung Metro Pasar Baru, Jalan Samanhudi, Jakarta.

Sesuai dengan surat Ketua Bapepam No.S-2096/PM/1991 tanggal 30 Nopember 1991 secara efektif Perseroan melakukan penawaran umum atas sahamnya sejumlah 1.500.000 lembar saham kepada masyarakat

*The company was established on February 7, 1980 which previously named PT Melawai Indah pLaza. On November 27, 2002 the company's name has been changed to PT Metro Supermarket Reality Tbk.*

*The company is engaged in the business of supermarket, property management, investment and real estate development.*

*By operationally, for the first time the company commenced its commercial in 1982 at the Building of Metro Pasar Baru, Jl. Samanhudi, Jakarta.*

*By a letter from the Chief of the Capital Market Supervisory Board No.S-2096/PM/1991, effectively the Company has publicly offered its 1.500.000 shares through.*



Pada tanggal 12 Agustus 1992, Perseroan telah mencatakan seluruh sahamnya (company listing) di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya, dan pada tanggal 19 April 1993 Perseroan membagikan Saham Bonus sejumlah 5.400.000 lembar saham yang berasal dari Agio Saham.

Pada tanggal 3 Desember 1993 Perseroan melakukan Penawaran Umum Terbatas dalam rangka Penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ( RIGHT ISSUE ) sejumlah 7.560.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Pada tanggal 28 Desember 1994 Perseroan kembali membagikan Saham Bonus sejumlah 31.752.000 saham yang berasal dari agio saham.

Melalui Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 14 Juni 1996, Perseroan memutuskan pembatalan pencatatan saham (Delisting) di Bursa Efek Surabaya.

Perseroan memiliki anak perusahaan PT Yakin Gloria yang bergerak di bidang pengembangan real estat. Perseroan memiliki 99,90 % saham di anak perusahaan tersebut.

Perseroan didukung oleh sejumlah 114 karyawan yang memiliki jenjang pendidikan yang bervariasi dan memiliki keterampilan yang handal di bidangnya masing masing.

*As of August 12, 1992, the Company listed all of its shares (Company listing) in the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange as of April 19, 1993, and the Company distributed its 5.400.000 bonus shares which from capital paid in excess of par.*

*As of December 3, 1993, in connection with the limited Public Offering of Right Issue, the company has offered its 7.560.000 shares with par value Rp. 1.000 per shares.*

*As of December 28, 1994, the Company distributed its 31,752,000 bonus shares which from capital paid in excess of par:*

*In accordance with Extraordinary General Meeting of shareholders dated June 14, 1996, the Company unlisted its share (delisting) in the Surabaya Stock Exchange.*

*The company has a subsidiary, PT. Yakin Gloria, which is engaged in business of real estate development. The company has 99.90% shares in this subsidiary.*

*The total employees of the Company is 114 persons, comprise of various position with certain expertise and capabilities in line with the job allocation.*



VILLAS

HUJUAN

RESORT



## VISI

### VISION

Menjadi perusahaan yang mampu menyediakan segala kebutuhan konsumen

sekaligus lokasi penjualan yang strategis bagi mitra usaha dan lokasi tempat tinggal atau apartemen berikut fasilitas pendukung.

*To be the company that able provide customer's various needs,*

*Strategic outlet location for its business partner, and starategic residential area or apartment which has various supporting facilities*

## MISI

### MISSION

Mengembangkan potensi lokasi perusahaan sebagai salah satu pusat kegiatan ekonomi yang berhasil guna bagi penyewa sekaligus pembeli atau konsumen.

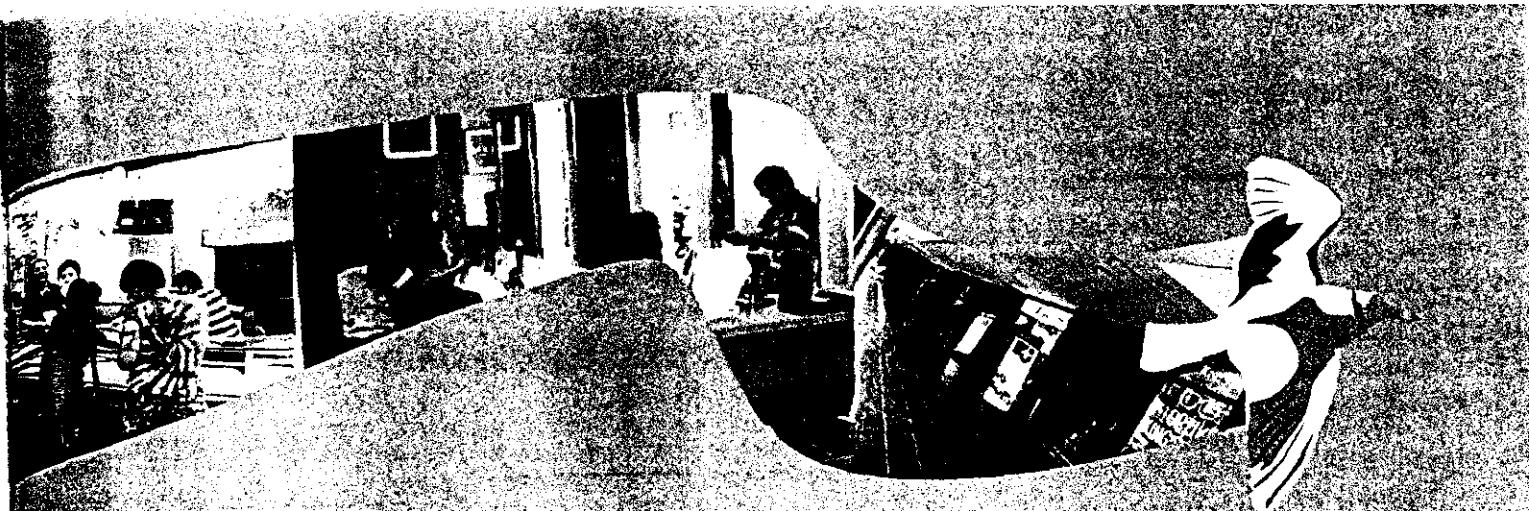
*To develop the company's potential location to become one of the strategic economic centers that able to provide for tenants as well buyers or consumers.*

## Tujuan

### OBJECTIVE

Memajukan setiap unit usaha untuk memperoleh hasil yang optimal, sehingga bermanfaat bagi karyawan, manajemen dan pemegang saham.

*To develop each business unit that able to achieve optimum results, which provide benefits for employees,management, and shareholders.*



## KOMITMEN

### *Commitment*

Memberikan pelayanan yang prima kepada para konsumen, pelanggan dan penyewa  
Membina hubungan yang baik dengan para pemasok untuk memperoleh barang  
berkualitas, harga yang kompetitif serta pengiriman tepat waktu.

Menjaga iklim kerja yang kondusif untuk memperoleh hasil karya yang optimal sesuai  
loyalitas, kemampuan dan prestasi dari semua karyawan tanpa kecuali.

Keberhasilan yang dicapai perusahaan adalah juga hasil kerja keras seluruh karyawan  
yang terlibat di dalamnya.

Memelihara harta perusahaan dan menghasilkan pertumbuhan  
Serta keuntungan yang optimal, guna meningkatkan nilai saham  
dan memberikan deviden bagi para pemegang saham. Menciptakan lapangan kerja bagi  
masyarakat sekitarnya dan menjadi perusahaan yang taat hukum terhadap semua  
ketentuan yang berlaku yang diupayakan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia  
pada umumnya.

*To provide excellent services for all customers and tenants.*

*To maintain good relationship with suppliers which able to provide good quality  
products, at competitive prices and best delivery time.*

*To maintain conducive working environment that able to achieve optimum results in  
loyalty, ability, and performance of all employees.*

*The company's performance reflects the hard working of all employees.*

*To safe guard company's assets which able to achieve optimum growth and profit;  
in turn to increase the share price and thus the dividend for all shareholders.*

*To create employment opportunities for the surrounding society and to be a company  
adheres to the prevailing regulations for the welfare of the Indonesian people in general.*

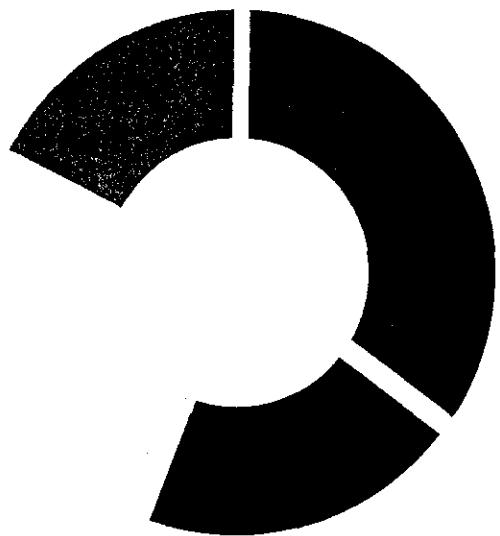


# STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

SHAREHOLDERS STRUCTURE

## PEMEGANG SAHAM

PT Yakin Wiston	:	35%
Bara Pte Ltd 32	:	20%
PT Perkasa Makmur Amara	:	19%
Masyarakat ( <i>community</i> )	:	19%
PT Surya Sakti Budimarkarti	:	7%



- |                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| ■ PT Yakin Wiskon             | ■ Barat Pte Ltd 321 |
| □ PT Surya Sakti Budimarkarti | □ PT Perkasa Makmur |
| ■ Masyarakat/Community        |                     |

# KOMISARIS DAN DIREKSI

BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS

## Dewan Komisaris

*Board of Commissioners*

**Anton Gunawan**

Presiden Komisaris

*President Commissioner*

**Robert Maruli**

Komisaris

*Commissioner*

**Ramli Yang Lie**

Komisaris Independen

*Independent Commissioner*

**Arieyanto**

Komisaris Independen

*Independent Commissioner*

## Dewan Direksi

*Board of Directors*

**Sani Juli Maruli**

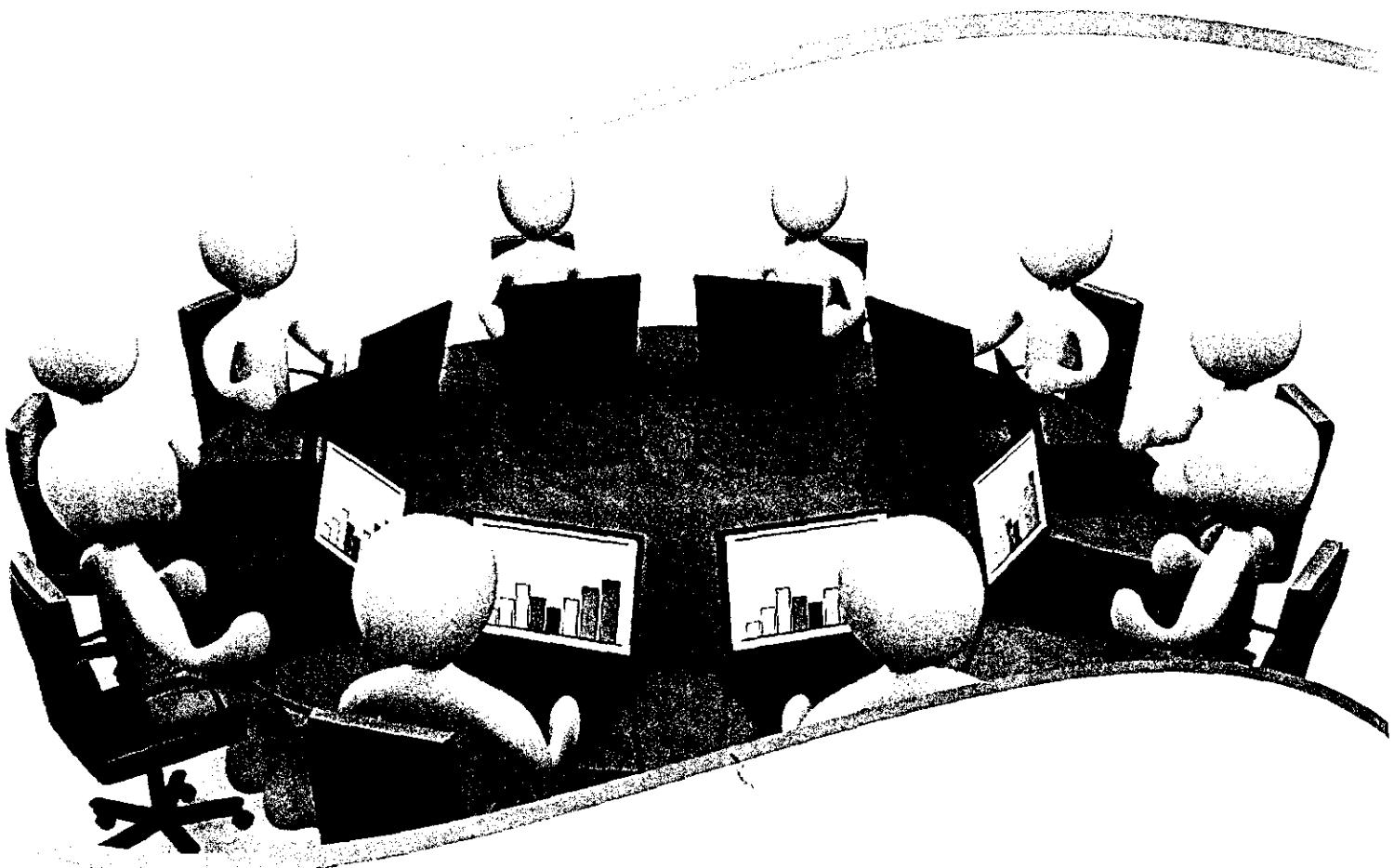
Presiden Direktur

*President Director*

**Arief Thamin**

Direktur

*Director*



# IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

(dalam ribuan Rupiah)

*In thousands Rupiah*

AKTIVA	ASSETS
Aktiva Lancar	48,196,341
Aktiva Tidak Lancar	60,285,612
Jumlah Aktiva	108,481,953

KEWAJIBAN DAN EKUITAS				
Liabilitas Jangka Pendek	11,721,015	14,216,740	11,098,726	<i>Current Liabilities</i>
Liabilitas Jangka Panjang	8,410,353	7,987,597	8,336,218	<i>Non Current Liabilities</i>
Jumlah Liabilitas	20,131,368	22,204,337	19,434,944	<i>Total Liabilities</i>
Ekuitas	88,350,585	84,177,724	79,433,787	<i>Equity</i>
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	108,481,953	106,382,062	98,868,731	<i>Total Liabilities and Equity</i>

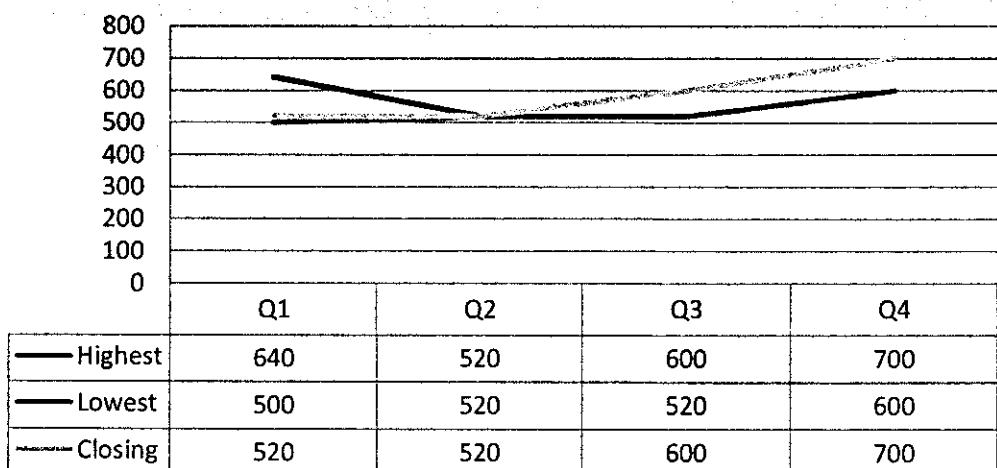
LABA DAN RUGI				
Pendapatan Usaha Bersih	23,082,164	24,859,280	23,840,347	<i>Net Revenues</i>
Laba Kotor	7,376,112	7,268,777	5,724,368	<i>Gross Profit</i>
Laba (Rugi) Usaha	3,921,371	3,818,239	2,937,189	<i>Income from Operation</i>
Laba Sebelum Pajak	5,704,823	6,405,588	3,353,550	<i>Profit before Income Tax</i>
Laba Bersih	4,162,706	4,750,061	1,924,972	<i>Net Income</i>
Laba Usaha per Saham	17	16	45	<i>Income from Operation per Share</i>
Laba Bersih per Saham	17.9	20	33	<i>Net Income per Share</i>

RASIO KEUANGAN				
Rasio Lancar	411.20%	311.21%	389.93%	<i>Current Ratio</i>
Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas	22.79%	26.38%	24.47%	<i>Liabilities to Equity Ratio</i>
Rasio Kewajiban terhadap Total Aktiva	18.56%	20.87%	19.66%	<i>Liabilities to Assets Ratio</i>
Rasio Laba Usaha terhadap Pendapatan Usaha	16.99%	15.36%	12.32%	<i>Return on Assets</i>
Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha	18.03%	19.11%	8.07%	<i>Return on Equity</i>
Rasio Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva	3.84%	4.47%	1.95%	<i>Return on Assets</i>
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	4.71%	5.64%	2.42%	<i>Return on Equity</i>



# Harga Saham PT Metro Realty. Tbk (MTSM) Tahun 2012

## Data Harga Saham 2012





PT METRO REALTY, TBK. 2012 ANNUAL REPORT

# LAPORAN DEWAN KOMISARIS

## BOARD OF COMMISSIONER'S REPORT

**Para Pemegang Saham Yang Terhormat,**  
Kami sebagai Dewan Komisaris PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan tugas melakukan pengawasan atas kebijaksanaan Direksi dalam menjalankan Perseroan serta memberikan nasihat-nasihat kepada Direksi dalam tahun 2012.

### Pencapaian Kinerja 2012

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas keberhasilan Perseroan dalam mencapai kinerja di tahun 2012. Perseroan masih dapat mempertahankan kinerja dengan membukukan laba bersih sebesar Rp 4,162 miliar pada tahun 2012, turun tipis dari pencapaian sebelumnya sebesar Rp 4,750 miliar pada tahun 2011.

Keberhasilan tersebut tidak lepas dari usaha Direksi dan segenap karyawan melakukan revitalisasi dalam rangka meningkatkan kinerja Perseroan. Upaya revitalisasi tersebut ditandai dengan optimalisasi dan pengembangan usaha Perseroan di bidang real estat.

### *Honorable Shareholders,*

*As Commissioners of PT Metro Realty Tbk, we have performed our duty to supervise the Directors' policies for operation of the Company and to provide advice to the Directors in 2012.*

### *2012 Performance Achievement*

*We are grateful to God for the company achievement in 2012. The Company was able to maintain the performance with a net profit of Rp4.162 billion in 2012, down slightly from the previous achievement of Rp4.750 billion in 2011.*

*The success could not be separated from the Directors and all employees of the business revitalization in order to improve its performance. Revitalization effort was marked by the optimization and development operations in the business of real estate.*

### **Ucapan Terima Kasih**

Atas pencapaian kinerja Perseroan di tahun 2012 tersebut, dalam kesempatan ini Dewan Komisaris menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada Direksi dan seluruh karyawan. Tak lupa kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh stakeholder atas dukungan dan kepercayaan yang telah diberikan Perseroan selama ini.

Kami percaya melalui dedikasi, kerja keras dari seluruh karyawan dikombinasikan dengan strategi usaha dari Direksi yang tepat serta dukungan dari seluruh stakeholder, Perseroan mampu tumbuh dan berkembang dengan lebih baik lagi di tahun depan.

Untuk dan Atas Nama Dewan Komisaris  
PT Metro Realty Tbk

### ***Our Gratitude***

*The Board of Commissioners appreciated the Board of Directors and all employees for the company achievement in 2012. We thank all stakeholders for their continued support and confidence given to the company.*

*We believe that with dedication hard working of all employees combined with the appropriated strategy adopted by the Board of Directors and continued support from stakeholders, the Company will be more successful next year.*

*For and on behalf of Board of Commissioners  
PT Metro Realty Tbk*

**Anton Gunawan**

*Presiden Komisaris/President Commissioner*



# LAPORAN DEWAN DIREKSI

## BOARD OF DIRECTORS REPORT

### Para Pemegang Saham Yang Terhormat,

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena Perseroan tetap membukukan kinerja yang baik pada tahun 2012. Walaupun pendapatan tahun 2012 turun tipis 7,15% dibandingkan tahun 2011, namun Perseroan masih membukukan kenaikan laba usaha 2,7% dari sebesar Rp 3,818 miliar pada tahun 2011 menjadi Rp 3,921 miliar pada tahun 2012.

Untuk mempertahankan kinerja Perseroan ke depan, kami akan terus memperkuat bisnis di bidang real estat dan *property management*. Untuk itu, penguatan jajaran Perseroan khususnya dalam bidang usaha real estat tersebut akan terus ditingkatkan. Kami berharap membaiknya segmen usaha ini memberikan harapan baru bagi pertumbuhan penjualan di masa yang akan datang.

### Dear Shareholders

*We are grateful to Almighty God for the Company remains posted good performance in 2012. Although revenue fell slightly in 2012 compared to 7.15% in 2011, but the company still posted a 2.7% increase in operating profit of Rp3.818 billion in 2011 to Rp3.921 billion in 2012.*

*To maintain the Company's performance going forward, we will continue to strengthen its business in the field of real estate and property management. Therefore, strengthening the Company's structure, especially in the field of the real estate business will continue to be improved. We expect improvement in this business segment, providing new hope for sales growth in the future*

### **Ucapan Terima Kasih**

Atas nama Direksi Perseroan, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pemegang saham, mitra usaha dan stakeholder lainnya atas dukungan yang telah diberikan selama ini. Kepada seluruh karyawan, kami menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya atas terjaganya semangat kerja, dedikasi dan kerasnya kerja selama ini. Dengan semangat kerja, dedikasi dan kerja keras kami yakin Perseroan ke depan dapat tumbuh dan berkembang untuk mewujudkan visi dan misinya.

Untuk dan atas nama Dewan Direksi  
PT Metro Realty Tbk

### ***Our Gratitude***

*On behalf of the Board of Directors, we thank the shareholders, business partner and other stakeholders for their support to the company, to all employees, we highly appreciate for their enthusiasm, dedication and hardworking. With enthusiasm, dedication and hardworking, we are confident that the company will grow and develop to bring its vision and mission into reality.*

*For and behalf of Board of Directors  
PT Metro Realty Tbk*

**Sani Juli Maruli**

*Presiden Direktur / President Director*



# PROFIL DEWAN KOMISARIS

## PROFILE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

### ANTON GUNAWAN

Beliau lahir di Jakarta, 22 Maret 1974. Menjabat Presiden Komisaris Perseroan mulai Juni 2009 berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 26 Juni 2009.

### ROBERT MARULI

Beliau lahir di Medan, tanggal 1 Mei 1959, dengan Pendidikan terakhir adalah Saint Louis Missouri University America, dan diangkat sebagai Komisaris Perseroan berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 26 Juni 2009.

### ARIEYANTO, ST

Dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 11 April 1984. Pendidikan terakhir adalah Sarjana Arsitektur Universitas Tarumanegara Jakarta, dan diangkat sebagai Komisaris Perseroan berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 19 Juli 2010.

### RAMLI YANG LIE

Dilahirkan di LB Linggau, 24 Maret 1967 dengan pendidikan terakhir Sarjana Fakultas Ekonomi, Universitas Atmajaya Yogyakarta. Diangkat sebagai Komisaris Independen Perseroan RUPS Perseroan pada tanggal 26 Juni 2009.

### ANTON GUNAWAN

*He was born in Jakarta, March 22, 1974. Appointed Chairman of the Company from June 2009 based on the Company's AGM on June 26, 2009.*

### ROBERT MARULI

*He was born in Medan, dated May 1, 1959, with the last of Education is America Saint Louis Missouri University, and was appointed as a Commissioner of the Company pursuant to the Company's AGM on June 26, 2009.*

### ARIEYANTO, ST

*He was born in Jakarta, on April 11, 1984. Education Bachelor of Architecture University last is Tarumanegara Jakarta, and was appointed as Commissioner by AGM of the Company on July 19, 2010*

### RAMLI YANG LIE

*He was born in Lubuk condo, March 24, 1967 with the latest education Undergraduate Faculty of Economics, Atma Jaya Yogyakarta University. Appointed as Independent Commissioner of the Company's General Meeting of the Company on June 26, 2009.*

# PROFIL DIREKSI

## PROFILE OF DIRECTORS

### SANI JULI MARULI

Beliau dilahirkan di Medan, tanggal 2 Juni 1960. Pendidikan terakhir adalah Accounting Diploma, London School of accountancy. Diangkat sebagai Presiden Direktur Perseroan berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 17 Juni 2011.

### SANI JULI MARULI

*She was born in Medan, dated June 2, 1960. The latter is Accounting Diploma Education, London School of accountancy. Appointed as President Director of the Company pursuant to the Company's AGM on 17 June 2011.*

### IR. ARIEF THAMIN

Dilahirkan di Padang, 25 Agustus 1942. Dengan pendidikan Terakhir Sarjana Arsitektur Universitas Tarumanegara Jakarta, dan diangkat sebagai Direktur Perseroan terakhir berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 17 Juni 2011.

### IR. ARIEF THAMIN

*He was born in Padang, August 25, 1942. Latest education Bachelor of Architecture University of Tarumanegara Jakarta, and was appointed as a Director of the Company's last AGM of the Company by June 17, 2011.*



# **PEMBAHASAN DAN ANALISIS MANAJEMEN**

**MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS**



# PEMBAHASAN DAN ANALISA MANAJEMEN

## MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS

Laporan Keuangan Perseroan yang dikonsolidasikan dengan Entitas Anak yaitu PT Yakin Gloria untuk tahun berakhir 31 Desember 2012 telah memperoleh pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

### HASIL USAHA

#### Pendapatan Usaha-Bersih

Pendapatan Usaha-bersih Perseroan pada tahun 2012 sebesar Rp 23,082 miliar, turun 7,15% dibandingkan dengan tahun 2011 yang sebesar Rp 24,859 miliar. Penurunan Pendapatan Usaha-Bersih terutama disebabkan oleh turunnya hasil sewa dan pengelolaan gedung dan penjualan tanah.

#### Laba Kotor

Perseroan pada tahun 2012 memperoleh Laba Kotor sebesar Rp 7,376 miliar, naik sebesar 1,48% dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar Rp 7,268 miliar. Hal tersebut disebabkan oleh turunnya Beban Pokok Penjualan dari sewa dan pengelolaan gedung

*The Company's Consolidated Financial Reports with the subsidiary PT Yakin Gloria for the years ended December 31, 2012 received unqualified opinion for all material item.*

### OPERATING PERFORMANCE

#### Net Revenues

*The Company earned Net Revenues of Rp23.082 billion in 2012, decreased by 7.15% compared to Rp24.859 billion in 2011. The reason for decrease of net revenues is the decreasing income from property management and sale of land.*

#### Gross Profit

*The Gross profit of the Company for 2012 is Rp7.376 billion, increased by 1.48% compared to Rp7.268 billion for previous year, which is mainly caused by the decreasing of Cost of Goods Sold for property management.*



### **Laba Usaha**

Pada tahun 2012 Perseroan mengalami kenaikan Laba Usaha sebesar 2,70% dari Rp 3,818 miliar pada tahun 2011 menjadi Rp 3,921 miliar pada tahun 2012.

### **Income from Operation**

*The Income from Operations of the Company for 2012 increase by 2.70% from Rp3.818 billion in 2011 to Rp3.921 billion in 2012.*

### **Laba Sebelum Pajak Penghasilan**

Pada tahun 2012 Laba Sebelum Pajak Penghasilan turun sebesar 10,94% dari Rp 6,405 miliar pada tahun 2011 menjadi Rp 5,704 miliar pada tahun 2012.

### **Profit before Income Taxes**

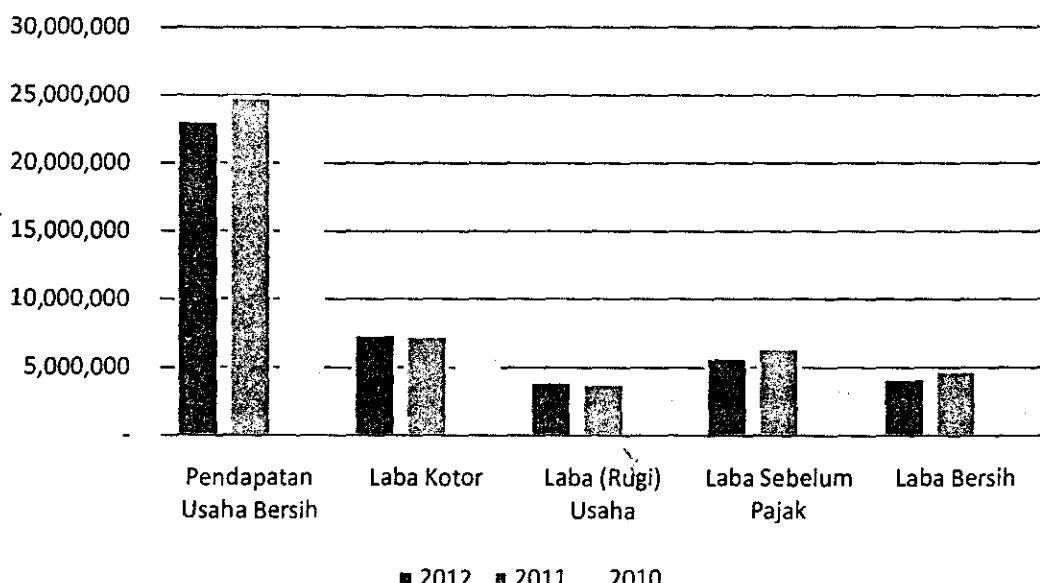
*The Income before taxes of the Company decreased by 10.94% from Rp6.405 billion in 2011 to Rp5.704 billion for 2012.*

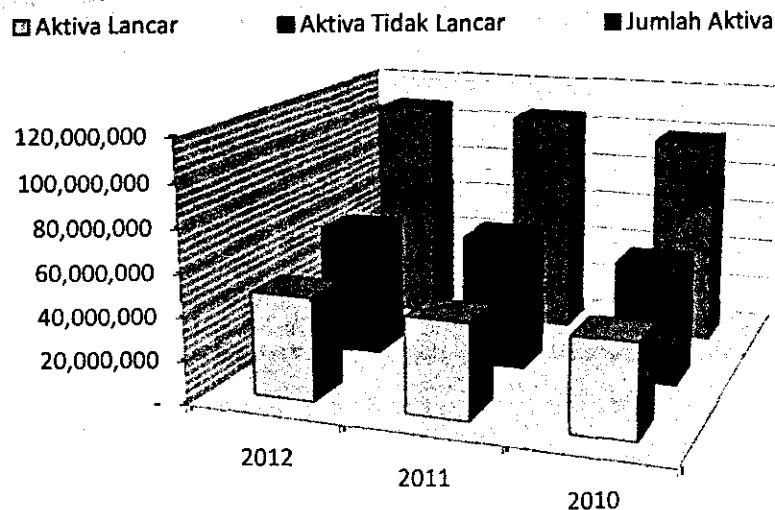
### **Laba Bersih**

Turunnya Laba Sebelum Pajak Penghasilan Perseroan pada tahun 2012 menyebabkan penurunan Laba Bersih sebesar 12,37% dari Rp 4,750 miliar pada tahun 2011 menjadi sebesar Rp 4,162 miliar pada tahun 2012.

### **Net Income**

*Decreasing in Income before Income Tax caused decreasing Net Income of the Company by 12.37% from Rp4.750 billion in 2011 to Rp4.162 billion for 2012.*





## **POSISI KEUANGAN**

### **Jumlah Aktiva**

Pada tanggal 31 Desember 2012 jumlah Aktiva Perseroan secara konsolidasi adalah sebesar Rp 108,481 miliar atau naik sebesar 1,97% dibanding 31 Desember 2011 yang sebesar Rp 106,382 miliar. Kenaikan tersebut disebabkan oleh naiknya Aktiva Lancar sebesar 8.93% dari Rp 44,243 miliar pada tahun 2011 menjadi Rp 48,196 miliar di tahun 2012, dan turunnya Aktiva Tidak Lancar dari semula Rp 62,138 miliar tahun 2011 menjadi Rp 60,285 miliar tahun 2012.

## **FINANCIAL POSITION**

### **Total Assets**

*The Total Consolidated Assets of the Company as of December 31, 2012 is Rp108.481 billion, increased by 1.97% compared to Rp 106.382 billion as of December 31, 2011. The reason for increase is 8.93% increment of Current Assets from Rp44.243 billion in 2011 to Rp48.196 billion in 2012, and decreasing in Non Current Assets from Rp62.138 billion in 2011 to Rp60.285 billion in 2012.*



### Jumlah Liabilitas

Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 11,721 miliar atau turun sebesar 17,55% dari tahun 2011 yang sebesar Rp 14,216 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh turunnya Pendapatan Tangguhan.

Sedangkan Jumlah Kewajiban Jangka Panjang naik sebesar 5,29% yaitu dari sebesar Rp 7,987 miliar pada tahun 2011 menjadi sebesar Rp 8,410 miliar pada tahun 2012. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan Penyisihan atas Estimasi Pesangon, Penghargaan Kerja dan Ganti Kerugian.

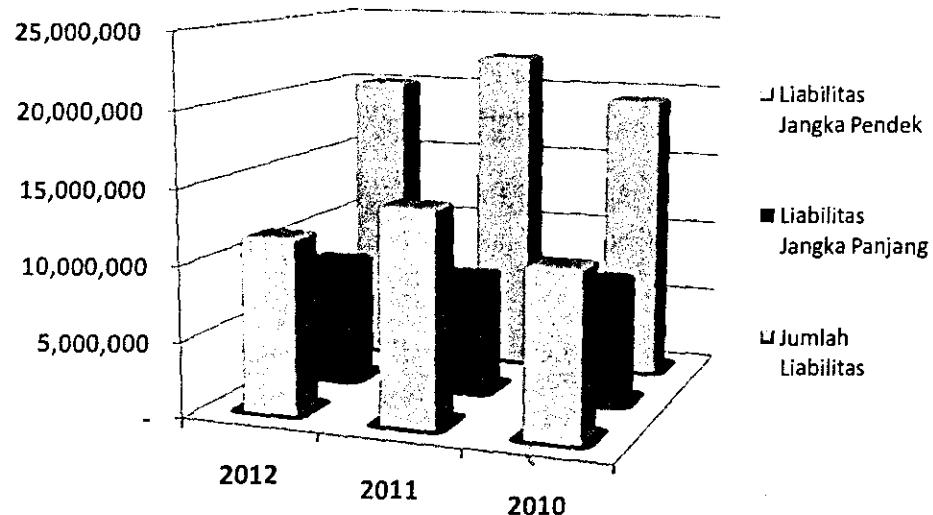
Secara keseluruhan, Jumlah Kewajiban pada tanggal 31 Desember 2012 turun sebesar 9,34% dari sebesar Rp 22,204 miliar pada tahun 2011 menjadi Rp 20,131 miliar pada tahun 2012.

### Total Liabilities

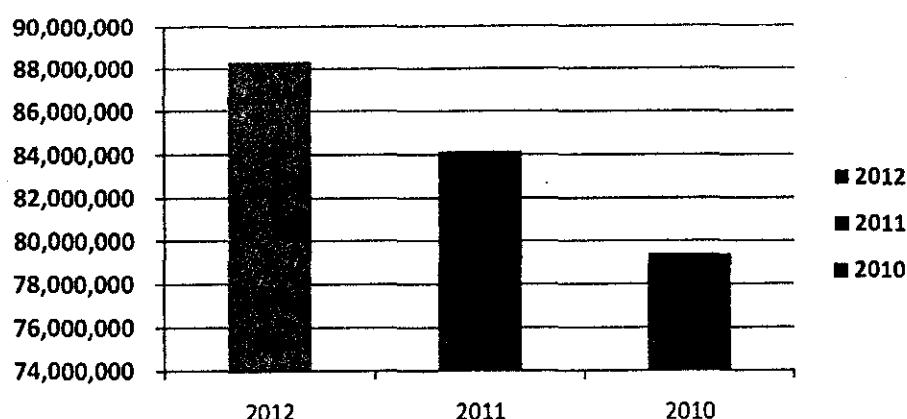
*Short Term Liabilities at December 31, 2012 is Rp11.721 billion decreased by 17.55% from Rp14.216 billion in 2011. This decreasing was mainly caused by the decreased Deferred Revenue.*

*Meanwhile, Long Term Liabilities increased by 5.29% from Rp7.987 billion in 2011 to Rp8.410 billion in 2012. The increase is caused by the increase of Accrual for Estimated Separation, Gratuity, and Compensation Benefits*

*Overall, Total Liabilities at December 31, 2012 decreased by 9.34% from Rp22.204 billion in 2011 to Rp20.131 billion in 2012.*



## **Ekuitas ( Equity )**



### **Jumlah Ekuitas**

Jumlah Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2012 mengalami kenaikan sebesar 4,96% dibanding tahun 2011 yaitu dari sebesar Rp 84,177 miliar menjadi Rp 88,350 miliar. Kenaikan ini karena adanya peningkatan saldo laba pada tahun buku 2012 sebesar 18,03%, yaitu dari Rp 23,085 miliar pada tahun 2011 naik menjadi Rp 27,248 miliar pada tahun 2012 sebagai akibat pencapaian Laba Bersih ditahun 2012.

### **Total Equities**

*Total Equity of the Company on December 31, 2012 increased by 4.96% compared to the year 2011 from Rp84.177 billion to Rp88.350 billion. The increase was due to increase in retained earnings 2012 amounted to 18.03%, from Rp23.085 billion in 2011 rose to Rp27.248 billion in 2012 as a result of the achievement of Net Income in 2012.*

### **Rasio Keuangan**

Rasio Laba Bersih terhadap jumlah Aktiva ( ROA ) pada tahun 2012 sebesar 3,84% atau turun dibandingkan pencapaian tahun sebelumnya yang mencapai 4,47%. Penurunan ini disebabkan oleh turunnya Laba Bersih tahun berjalan, dan naiknya Total Aktiva

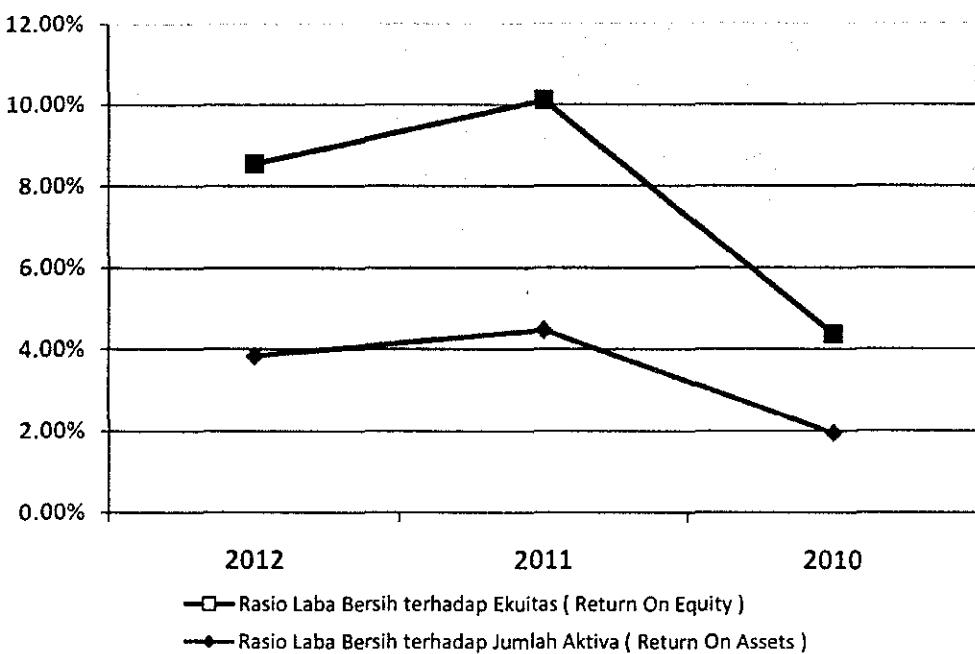
### **Financial Ratios**

*Ratio of Net Income to Total Assets (ROA) in 2012 amounted to 3.84% or decreased from the achievement of the previous year which reached 4.47%. This decreasing was caused by the decreasing in net profit for the year and increasing in Total Assets.*

Sedangkan Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas (ROE ) yang dicapai pada tahun 2012 sebesar 4,71% turun dibandingkan tahun sebelumnya-mencapai 5,64%.

*While the ratio of Net Income to Equity (ROE) reached in 2012 amounted to 4.71% decreased from the previous year to reach 5.64%.*



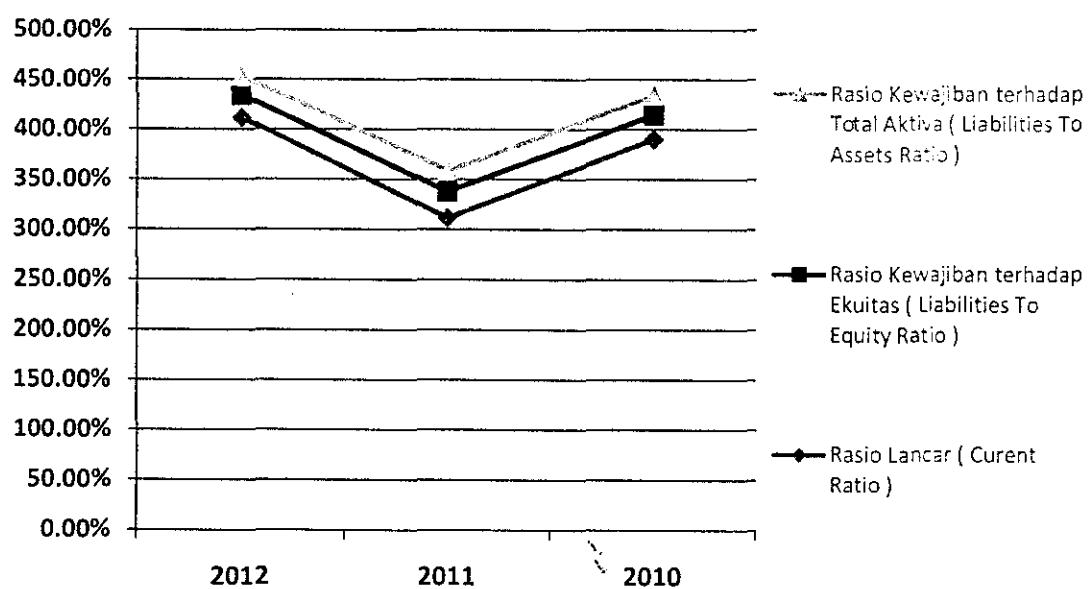


Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas pada tahun 2012 turun menjadi 22,79% dibanding rasio yang sama pada tahun sebelumnya yaitu sebesar 26,38%.

Sedangkan Rasio kewajiban terhadap Aktiva juga turun dari 20,87% pada tahun 2011 menjadi 18,56% pada tahun 2012.

*Debt to equity ratio in 2012 decreased to 22.79% compared to the same ratio as in the previous year that is equal to 26.38%.*

*While the ratio of liabilities to assets also decreased from 20.87% in 2011 to 18.56% in 2012.*

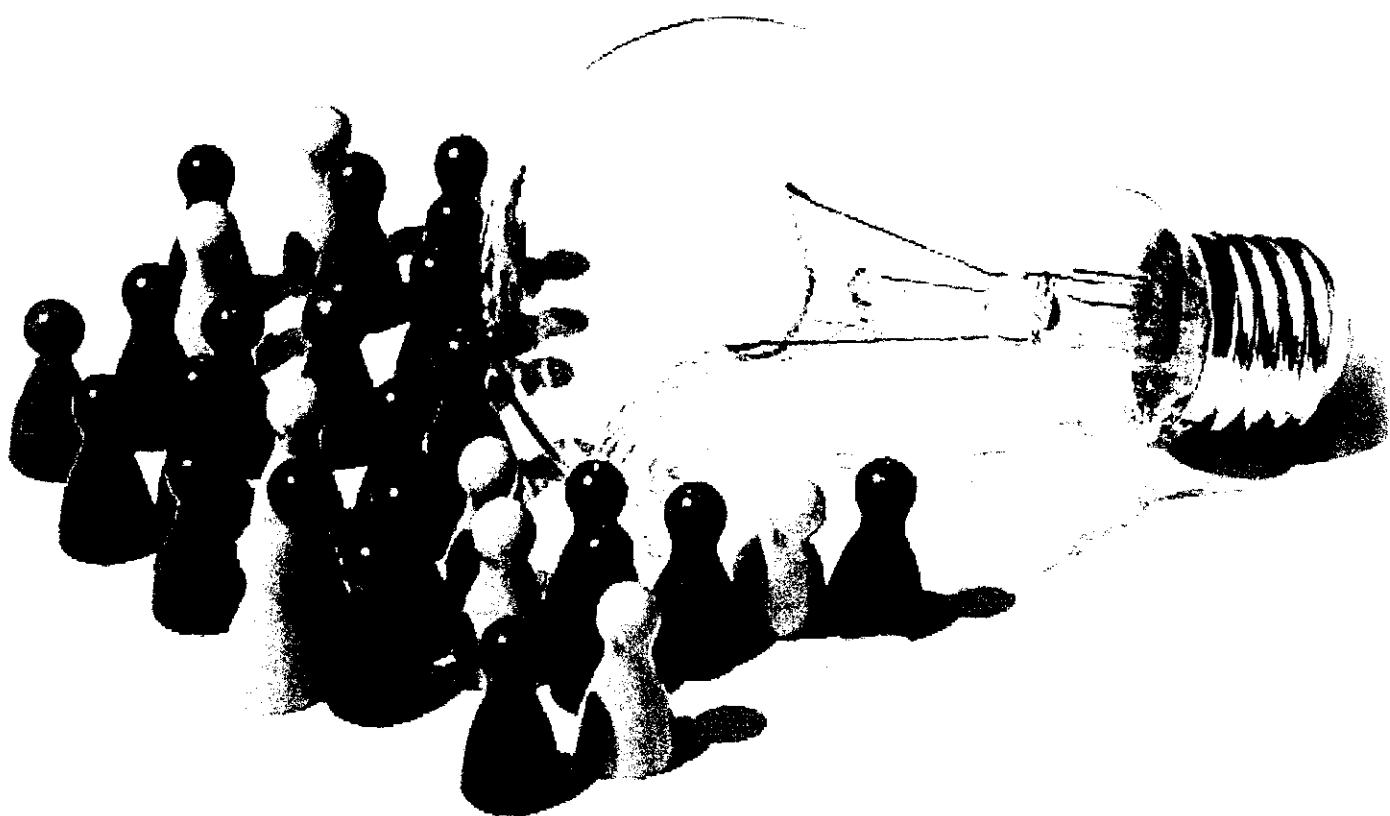


# SUMBER DAYA MANUSIA

# Human Resources

Perseroan menempatkan sumber daya manusia sebagai asset yang paling berharga karena dengan dukungan sumber daya manusia yang berkualitas merupakan salah satu faktor kunci bagi pertumbuhan Perseroan di masa mendatang.

*The Company recognizes its human resources as the most precious asset. The reason is support from good quality of human resources is one of key factor for the Company growth in the future.*



Pada tahun 2012 jumlah tenaga kerja Perseroan sejumlah 86 orang, dengan berbagai jenjang kepegawaian dengan kualifikasi dan keterampilan sesuai dengan penugasannya.

*In 2012, the total employees of the Company is 86 persons, comprise of various position with certain expertise and capabilities in line with the job allocation.*

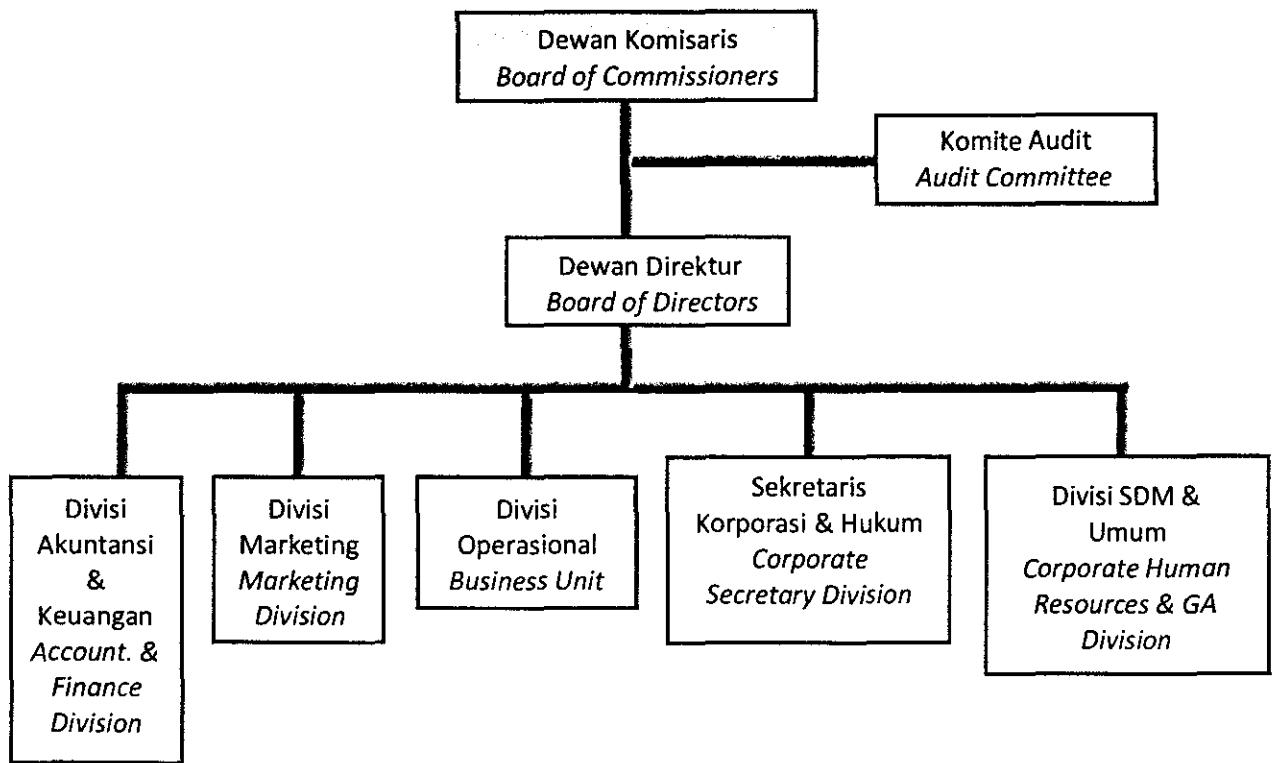
Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan perusahaan. Oleh karena itu Perseroan secara konsisten meningkatkan kemampuan, kenerja serta iklim kerja yang kondusif guna meningkatkan produktivitas dan kesejahteraan pegawai. Perseroan memberikan gaji dan tunjangan sesuai dengan peraturan yang berlaku serta memberikan fasilitas Asuransi Tenaga Kerja.

*The Company place importance for human resources development programs, proper working environment for the employees to perform their best, which at the end improve the employees welfare. The Company, in term of salary and allowances, has complied with the prevailing regulations, in addition the Company provides also Employment Insurances..*



# STRUKTUR ORGANISASI

## Organization Structure



# TATA KELOLA PERUSAHAAN

## GOOD CORPORATE GOVERNANCE

Perseroan selalu berusaha mengimplementasikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik pada setiap level organisasi.

Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik tersebut, Perseroan telah memiliki Komisaris Independen, Komite Audit dan Sekretaris perusahaan.

Selain itu, Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Ramli Yang Lie, SE  
Anggota : Anton A, SE.MM BAP  
Hioe Tjun Tjen

*The Company always tries to implement the principles of good corporate governance at each level of organization.*

*In the framework of the implementation of good corporate governance, the Company has an Independent Commissioner, Audit Committee and Corporate Secretary.*

*In addition, the Board of Commissioners has established an Audit Committee with the following composition*

*Chairman : Ramli Yang Lie, SE  
Members : Anton A, SE.MM BAP  
Hioe Tjun Tjen*



# STRATEGI USAHA KE DEPAN

*The Business Strategy*



PT METRO REALTY, TBK. 2012 ANNUAL REPORT

# STRATEGI USAHA KE DEPAN

## THE BUSSINES STRATEGY

Memperhatikan kekuatan, peluang dan tantangan Perseroan di tahun mendatang, diperlukan pemantapan strategi usaha demi kesinambungan pertumbuhan usaha yang lebih baik, yaitu:

### 1. Refocusing Bisnis Inti

Memperhatikan persaingan usaha dan tantangan Perseroan di tahun mendatang, maka Perseroan melakukan strategi untuk memperkuat bisnis di bidang properti dan real estat. Hal ini juga diharapkan dapat lebih mengefisiensikan biaya usaha di tahun-tahun mendatang.

### 2. Efisiensi Biaya

Efisiensi biaya akan dilakukan pada setiap lini usaha dan tahapan kegiatan usaha sehingga dapat menurunkan Beban Pokok Penjualan dan Beban Usaha pada tingkat yang paling efisien. Dengan langkah ini, Perseroan mampu menjaga tingkat profitabilitas yang cukup baik.

### 3. Penggalangan Dana Yang Lebih Murah

Pencarian dan penggalangan dana yang murah sangat penting untuk mewujudkan refocusing bisnis inti Perseroan. Langkah ini selain menjamin jalannya revitalisasi bisnis inti juga akan mengurangi biaya modal dari rencana tersebut.

*Considering our strength, opportunities and challenges that the Company must cope with, to achieve sustainable growth, namely:*

### 1. Refocusing Core Business

*Considering business competition and challenges in the future, the Company strengthened business in property and real estate. It is also reducing costs and expenses in the future.*

### 2. Cost Efficiency

*Cost efficiency will be done in all business line and each operation phase, in order to reduce the Cost of Goods Sold and operating Expenses to the most efficient level. The Company will be able to maintain its profitability at reasonably good level*

### 3. Raise Cheaper Financing

*Raising cheap financing is vital for revitalization of the Company's core business. This action will reduce the capital cost of the revitalization program which will guarantee the revitalization process itself.*





Alamat Kantor  
Gedung Metro Pasar Baru lt. 10  
Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710  
Telepon (62-21) 344 1222  
Faksimil (62-21) 384 7242

Office Address  
*Metro PasarBaru Building Floor 10*  
*Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710*  
*Telephone: (62-21)344 1222*  
*Fax: (62-21)384 7242*



# LOKASI INVESTASI PROPERTI DAN REAL ESTAT

## LOCATION OF PROPERTY AND REAL ESTATE INVESTMENT

Gedung Metro Pasar Baru terletak di Jalan H. Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat diatas lahan seluas 2.908 m<sup>2</sup>, dengan bangunan seluas 17.992 m<sup>2</sup>, yang terdiri dari 10 lantai dengan tingkat hunian sementara mencapai 80 %. Gedung ini terdiri dari toko-toko, kantor-kantor, area parkir, kantin dan koridor.

Gedung Melawai Plaza terletak di jalan Melawai Raya No.166, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, menempati lahan seluas 3.215 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan sebesar 17.559 m<sup>2</sup>, yang terdiri dari 6 lantai dan tingkat hunian sementara mencapai 70%.

Metro Sunter Plaza merupakan gedung pusat perbelanjaan bertingkat lima yang terletak di jalan Danau Sunter, Jakarta Utara, dengan luas 15.611 m<sup>2</sup> diatas lahan seluas 3.080 m<sup>2</sup>.

*Metro Pasar Baru Building, located in Jalan H. Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat, land area of 2,908 m<sup>2</sup>, building area of 17,992 m<sup>2</sup>, 10 floors with temporary occupation rate 80%. This building has shops, offices, parking area, foodcourt and corridor.*

*Melawai Plaza building located in jalan Melawai Raya No: 166, Jakarta selatan, land area of 3,215 m<sup>2</sup> building area of 17,559 m<sup>2</sup>, 6 floors with temporary occupation rate 70%.*

*Metro Sunter Plaza, five floors shopping Center in jalan Danau Sunter, Jakarta Utara, building area of 15,611 m<sup>2</sup> land area of 3,080 m<sup>2</sup>.*



Perseroan dan anak perusahaan, PT. Yakin Gloria, melaksanaan pengembangan komplek perumahan dan apartemen seluas 17,2 hektar dengan nama Komplek Metro Sunter di jalan Danau Sunter Utara, Jakarta. Saat ini Perseroan dan anak perusahaan tersebut telah membangun 260 unit rumah, ruko dan apartemen yang terdiri dari dua gedung dengan 300 unit pada gedung I dan 240 unit pada gedung II.

*The Company and its subsidiary, PT Yakin Gloria, had developed a housing and apartment which has area 17.2 hectares Complex Metro Sunter, Jakarta. Currently, Company and its subsidiary has built 260 units of houses, shop-house, 2 building apartment with 300 units in building I and 240 units in building II.*



## Tanggung Jawab Laporan Tahunan 2012

### *Responsibility of 2012 Annual Report*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Tahunan beserta Laporan Keuangan Perusahaan untuk periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2012.
2. Laporan Keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang diterima umum.

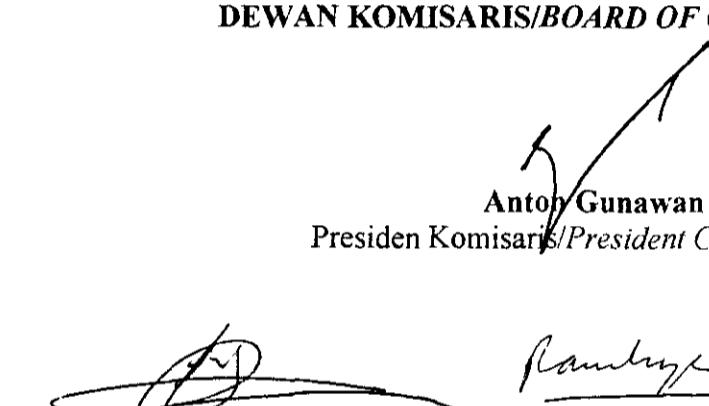
Demikian, pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*We the undersigned, declared that:*

1. *We are responsible for the preparation and presentation of this Company's Annual Report and Financial Statement for the year ended December 31, 2012.*
2. *The Company's financial statement have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles.*

*This statement has been made truthfully.*

#### **DEWAN KOMISARIS/BOARD OF COMMISSIONERS**

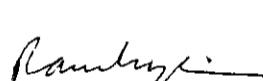


Anton Gunawan

Presiden Komisaris/President Commissioner



Robert Maruli  
Komisaris/  
Commissioner



Ramli Yang Lie  
Komisaris Independen/  
Independent Commissioner

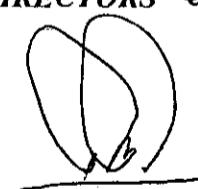


Arieyanto  
Komisaris Independen/  
Independent Commissioner

#### **DEWAN DIREKSI/BOARD OF DIRECTORS**



Sani Juli Maruli  
Presiden Direktur/President Director



Arief Thamin  
Direktur/Director



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*  
ATAS / OF  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*  
PER 31 DESEMBER 2012 DAN 2011  
*ON DECEMBER 31, 2012 AND 2011*  
PT METRO REALTY, TBK

**DAFTAR ISI**  
**CONTENTS**

Laporan Auditor Independen  
Independence Auditor's Report

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian per Per 31 Desember 2012 Dan 2011 2 - 3  
*Consolidated Statements Of Financial Position Of December 31, 2012 And 2011*

Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada 31 Desember 2011 Dan 2010 4  
*Consolidated Statements Of Comprehensive Income For The Years Ended  
December 31, 2012 And 2011*

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada 31 Desember 2012 Dan 2011 5  
*Consolidated Statements Of Changes In Equity For The Years Ended  
December 31, 2012 And 2011*

Laporan Arus Kas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir  
Per 31 Desember 2012 Dan 2011 6  
*Consolidated Statements Of Cash Flows For The Years Ended  
December 31, 2012 And 2011*

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 Dan 2011 7 - 32  
*Notes To The Consolidated Financial Statements For The Year Ended  
December 31, 2012 And 2011*



# PT. METRO REALTY, Tbk

## Real Estate, Property Management

Gedung METRO Pasar Baru Lt. 10, Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710, INDONESIA  
Telepon : (62-21) 3441222 (Hunting), Fax. : (62-21) 3847242

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN  
KEUANGAN KONSOLIDASI PER TANGGAL  
31 DESEMBER 2012 DAN 2011  
serta untuk tahun yang berakhir  
31 DESEMBER 2012 DAN 2011  
PT. METRO REALTY, TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Ny. Sani Juli Maruli**  
Alamat Kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt. 10  
: Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710  
Alamat Rumah : Taman Kebon Jeruk Blok E 1/29  
: Jakarta Barat  
Jabatan : Presiden Direktur
  
2. Nama : **Ir. Arief Thamin**  
Alamat Kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt. 10  
: Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710  
Alamat Rumah : Jl. Pintu Air V/23 Pasar Baru  
: Jakarta Pusat  
Jabatan : Direktur

**Menyatakan bahwa :**

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan;
  
2. Laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum;
  
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;

**BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT  
REGARDING  
THE RESPONSIBILITY CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS AS AT  
31 DECEMBER 2012 AND 2011  
AND FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2012 AND 2011  
PT. METRO REALTY, Tbk**

We, the undersigned :

- |                  |   |
|------------------|---|
| 1. Name          | : <b>Ny. Sani Juli Maruli</b>   |
| Office Address   | : Gedung Metro Pasar Baru<br>: Lt. 10, Jl. H. Samanhudi,<br>: Jakarta Pusat |
| Domicile Address | : Taman Kebon Jeruk<br>: Blok E 1/29, Jakarta Barat                         |
| Function         | : President Director  |
| 2. Name          | : <b>Ir. Arief Thamin</b>   |
| Office Address   | : Gedung Metro Pasar Baru<br>: Lt 10, Jl. H. Samanhudi,<br>: Jakarta Pusat  |
| Domicile Address | : Jl. Pintu Air V/23 Pasar Baru<br>: Jakarta Pusat                          |
| Function         | : Director  |

**Declare that :**

1. We are responsible for the preparation and presentation of the PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary;
  
2. PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary have been prepared and presented in accordance with accounting standart generally accepted in Indonesia.
  
3. a. All information in the PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary has been disclosed in complete and truthful manner.  
b. PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact.



## PT. METRO REALTY, Tbk

### Real Estate, Property Management

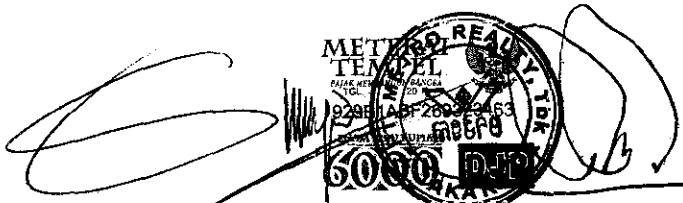
Gedung METRO Pasar Baru Lt. 10, Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710, INDONESIA  
Telepon : (62-21) 3441222 (Hunting), Fax. : (62-21) 3847242

- 
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan.
4. We are responsible for PT. Metro Realty Tbk and subsidiary internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We certify the accuracy on this statement.

Jakarta, 27 Maret 2013  
Atas nama dan mewakili Direksi / For and on behalf of Directors ✓



Sani Juli Maruli  
Presiden Direktur /  
President Director

Ir. Arief Thamin  
Direktur / Director



**Kantor Akuntan Publik**  
**MAKSUM, SUYAMTO, HIRDJAN & REKAN**  
**IZIN USAHA No. : KEP - 226 / KM.6/2002**  
**MUHAMMAD MAKSUM, SUYAMTO, HIRDJAN SJAFI'I**

Nomor : 10. 035/HI/13

Number : 10. 035/HI/13

Pemegang Saham, Komisaris & Dewan Direksi  
PT Metro Realty, Tbk dan Entitas Anak

*The Shareholders, Board of Commissioners and Directors  
PT Metro Realty, Tbk and Subsidiary*

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Kami telah mengaudit laporan posisi keuangan konsolidasian PT Metro Realty, Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, serta arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan konsolidasian berdasarkan audit kami.

Kami melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami merencanakan dan melaksanakan audit agar kami memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Kami yakin bahwa audit kami memberikan dasar memadai untuk menyatakan pendapat.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

*We have audited the accompanying consolidated statement of financial position of PT Metro Realty, Tbk and Subsidiary as of December 31, 2012 and 2011, the related statement of comprehensive income, statement of changes in shareholders equity, and statement of cash flows consolidated for the years ended. These consolidated financial statements are the responsibility of the company's management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits.*

*We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards, established by the Indonesian Institute of Public Accountants. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.*

Menurut pendapat kami, laporan keuangan konsolidasian yang kami sebut di atas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, laporan posisi keuangan konsolidasian PT Metro Realty, Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas serta arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

*In our opinion, the consolidated financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the consolidated statement of financial position of PT Metro Realty, Tbk and Subsidiary as of December 31, 2012 and 2011, the related statement of comprehensive income, statement of changes in shareholders equity, and statement of cash flows consolidated for the years ended in conformity with accounting standard in Indonesia.*

Kantor Akuntan Publik  
Maksum, Suyamto, Hirdjan & Rekan  
NIUKAP KEP – 236 / KM.6 / 2002



Drs. Hirdjan Sjafi'i, Ak, MM, CPA.  
Ijin Akuntan Publik No. AP. 0428

27 Maret 2013

March 27, 2013

*The above auditor's report and accompanying financial statements are English translation of Indonesian auditor's report and financial statement prepared for and used in Indonesian. The accompanying financial statements were prepared using accounting standards, procedures, and reporting practices in Indonesia and are not intended to present the financial position, result of operations, changes in equity and jurisdictions other than those in Indonesia. The standards, procedures, and practices utilized to audit such financial statements are those applied in Indonesia.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**PER 31 DESEMBER 2012 DAN 2011**

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

	<b>31 Desember 2012 / December 31, 2012</b>	<b>Catatan Note (s)</b>	<b>31 Desember 2011 / December 31, 2011</b>	
			(Rupiah)	(Rupiah)
<b>ASSET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan Setara Kas	45.336.128.777	3	39.501.990.909	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang Usaha	1.352.292.536	2.c, 4	1.130.410.839	<i>Trades Receivable</i>
Piutang Lain-Lain	434.622.656	2.c, 5	872.624.354	<i>Others Receivable</i>
Persediaan	-	2.d, 6	-	<i>Inventories</i>
Pendapatan yang Masih Harus Diterima	1.073.297.669	2.k, 7	1.466.360.295	<i>Accrued Income</i>
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka	-	2.e, 8	1.272.356.700	<i>Prepaid Expenses and Advance Payments</i>
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>48.196.341.638</b>		<b>44.243.743.095</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>NON CURRENT ASSETS</b>
Piutang Pihak Berelasi	3.500.000.000	2.f, 9	3.500.000.000	<i>Related Parties Receivable</i>
Aset Pajak Tangguhan - Bersih	2.010.420.305	2.i, 11	1.730.742.710	<i>Deferred Tax Assets-Net</i>
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi Penyusutan sebesar Rp 23.494.144.241,32 tahun 2012, dan sebesar Rp 30.986.888.983,- tahun 2011	15.227.851.291	2.g, 10	18.423.578.164	<i>Fixed Assets - net of Accumulated Depreciation Rp 23.494.144.241,32 in 2012 and Rp 30.986.888.983,- in 2011</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya	39.547.340.741	6,8,12	38.483.998.739	<i>Other Non Current Assets</i>
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>60.285.612.335</b>		<b>62.138.319.613</b>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>Total Aset</b>	<b>108.481.953.974</b>		<b>106.382.062.707</b>	<b>Total Assets</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements which are  
an integral part of the consolidated financial statements*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PER 31 DESEMBER 2012 DAN 2011**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

	<b>31 Desember 2012 / December 31, 2012</b>	<b>Catatan Note (s)</b>	<b>31 Desember 2011 / December 31, 2011</b>	
			(Rupiah)	(Rupiah)
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITIES</b>				
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>LIABILITIES</b>
Hutang Usaha	192.667.198	13	936.606.618	<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Hutang Lain-Lain	3.247.466.685	14	2.215.280.691	<i>Trades Payables</i>
Hutang Pajak	464.715.068	2.i, 11	262.267.389	<i>Others Payables</i>
Uang Muka Penjualan	101.715.000	15	101.715.000	<i>Taxes Payables</i>
Biaya yang Masih Harus Dibayar	237.257.759	2.k, 16	1.057.549.940	<i>Advance Receipts</i>
Pendapatan Tangguhan	7.477.193.530	2.k, 17	9.643.321.219	<i>Accrued Expenses</i>
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>11.721.015.241</b>		<b>14.216.740.857</b>	<i>Deferred Income</i>
				<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>NON CURRENT LIABILITIES</b>
Penyisihan atas Estimasi Pesongan, Penghargaan				<i>Accrual for Estimated Separation, Gratuity, and Compensation Benefits</i>
Kerja dan Ganti Kerugian	2.545.200.340	14	1.980.485.340	<i>Tenants Deposits</i>
Uang Jaminan Penyewa	5.865.152.469	18	6.007.112.366	
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>8.410.352.809</b>		<b>7.987.597.706</b>	<b>Total Non Current Liabilities</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>20.131.368.051</b>		<b>22.204.338.562</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal Saham - nilai nominal				<b>EQUITY</b>
Rp 1.000,- per lembar saham				<i>Capital Stock - par value</i>
Modal Dasar - 132.000.000 lembar saham				<i>Rp 1.000,- per share</i>
Modal Ditempatkan dan disetor penuh - 58.212.000 lembar saham				<i>Authorized Capital - 132.000.000 shares</i>
Per 17 Juni 2011 dilakukan pe- mecahan saham - nilai nominal menjadi Rp. 250,- per lembar				<i>Issued and fully paid - 58.212.000 shares</i>
Modal Dasar menjadi 528.000.000 lembar saham				
Modal Ditempatkan dan disetor penuh menjadi 232.848.000 lembar saham				
Agio Saham	58.212.000.000	19	58.212.000.000	
	2.868.000.000		2.868.000.000	
<b>Saldo Laba</b>	<b>27.248.444.237</b>		<b>23.085.737.281</b>	<i>Capital Paid in Excess of Par Value</i>
	<b>88.328.444.238</b>		<b>84.165.737.281</b>	<i>Retained Earnings</i>
<b>Kepentingan non-pengendali</b>	<b>22.141.685</b>		<b>11.986.865</b>	<b>Non-controlling interest</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>88.350.585.923</b>		<b>84.177.724.146</b>	<b>Total Equity</b>
<b>Total Liabilitas Dan Ekuitas</b>	<b>108.481.953.974</b>		<b>106.382.062.707</b>	<b>Total Liabilities And Equity</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan  
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian  
secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements which  
are an integral part of the consolidated financial statements*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**PADA 31 DESEMBER 2012 DAN 2011**

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEARS ENDED**  
**DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

	2012 (Rupiah)	Catatan Note (s)	2011 (Rupiah)	
<b>Pendapatan Usaha - Bersih</b>	<b>23.082.164.615</b>	2.k, 20	24.859.280.733	<b>Net Revenues</b>
<b>Beban Pokok Penjualan</b>	<b>15.706.051.801</b>	2.k, 21	<b>17.590.502.969</b>	<b>Cost of Good Sold</b>
<b>Laba (rugi) bruto</b>	<b>7.376.112.814</b>		<b>7.268.777.765</b>	<b>Gross Profit (loss)</b>
<b>Beban Usaha</b>		2.k, 22		<b>Operating Expenses</b>
Penjualan	62.554.068		122.617.654	<i>Selling</i>
Umum dan Administrasi	<u>3.392.187.280</u>		<u>3.327.920.920</u>	<i>General and Administration</i>
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>3.454.741.348</b>		<b>3.450.538.574</b>	<b>Total Operating Expenses</b>
<b>Laba (rugi) usaha</b>	<b>3.921.371.467</b>		<b>3.818.239.190</b>	<b>Operating Income (loss)</b>
<b>Pendapatan/(Beban) Lain-Lain</b>				<b>Others Revenue / (Expenses)</b>
Pendapatan Bunga	1.599.029.323		2.383.630.404	<i>Interest Income</i>
Selisih Kurs - Bersih	-		157.078.742	<i>Exchange Rates - Net</i>
Pendapatan Lain-Lain - Bersih	849.053.916		674.044.266	<i>Others Income - Net</i>
Administrasi Bank	(9.467.326)		(3.710.177)	<i>Bank Charges</i>
Beban Estimasi Pesangon, Penghargaan Masa Kerja, dan Ganti Kerugian	(654.715.000)	11, 28	(488.427.000)	<i>Estimated Separation, Gratuity, and Compensation Benefits</i>
Beban Lain-Lain - Bersih	<u>(448.845)</u>		<u>(135.266.686)</u>	<i>Others Expenses - Net</i>
<b>Jumlah Pendapatan/(Beban) Lain-Lain</b>	<b>1.783.452.069</b>	<b>23, 24</b>	<b>2.587.349.550</b>	<b>Total Others Income/ (Expenses)</b>
<b>Laba/(Rugi) Sebelum Beban Pajak</b>	<b>5.704.823.536</b>		<b>6.405.588.740</b>	<b>Income (loss) Before Tax Expenses</b>
Beban Pajak	<u>(1.542.116.579)</u>	2.i, 11	<u>(1.655.526.809)</u>	<b>Tax Expenses</b>
<b>Laba (Rugi) Periode Berjalan</b>	<b>4.162.706.957</b>		<b>4.750.061.932</b>	<b>Income (loss) for the periode</b>
Pendapatan komprehensif lainnya				<i>Other comprehensive income</i>
<b>Jumlah Pendapatan Komprehensif</b>	<b>4.162.706.957</b>		<b>4.750.061.932</b>	<b>Total comprehensive income</b>
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Comprehensive income attributable to:</i>
- Pemilik entitas	4.162.378.571		4.746.360.450	<i>Owners of the company</i>
- Kepentingan non-pengendali	328.386		3.701.482	<i>Non-controlling interest</i>
	<b>4.162.706.957</b>		<b>4.750.061.932</b>	
<b>Laba (Rugi) Per Saham</b>		25		<b>Income (Loss) Per Share</b>
Laba (rugi) per saham - dasar	17,9		20,38	<i>Income (loss) per share - basic per share</i>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2012 DAN 2011**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

	<b>Modal Saham <i>Capital stock</i></b> <b>(Rp.)</b>	<b>Agio Saham <i>Paid-in capital in-excess of par</i></b> <b>(Rp.)</b>	<b>Saldo Laba (Defisit) <i>Retained Earnings (Deficit)</i></b> <b>(Rp.)</b>	<b>Jumlah <i>Total</i></b> <b>(Rp.)</b>	
<b>Saldo per 1 Januari 2011</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>2.868.000.000</b>	<b>18.335.675.348</b>	<b>79.415.675.349</b>	<b>Balance per January 1, 2011</b>
Penyesuaian Laba (rugi) bersih	-	-	4.750.061.932	4.750.061.932	<b>Adjustment</b> <b>Net income (loss)</b>
<b>Saldo per 31 Desember 2011</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>2.868.000.000</b>	<b>23.085.737.280</b>	<b>84.165.737.281</b>	<b>Balance per December 31, 2011</b>
Penyesuaian Laba (rugi) bersih	-	-	4.162.706.957	4.162.706.957	<b>Adjustment</b> <b>Net income (loss)</b>
<b>Saldo per 31 Desember 2012</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>2.868.000.000</b>	<b>27.248.444.237</b>	<b>88.328.444.238</b>	<b>Balance as December 31, 2012</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements  
which are an integral part of the consolidated financial statements*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2012 DAN 2011**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2012 AND 2011**

	<b>31-Dec-12</b>	<b>31-Dec-11</b>	
	(Rupiah)	(Rupiah)	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan	25,225,090,551	24,839,487,661	<i>Cash receipts from customers</i>
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan aktivitas operasi lainnya	(19,060,098,895)	(20,201,428,578)	<i>Cash payment to suppliers, employees and others operating activities</i>
Kas dihasilkan dari operasi	<b>6,164,991,657</b>	<b>4,638,059,083</b>	<i>Cash provided from operations</i>
Penerimaan penghasilan bunga	1,949,988,225	2,383,630,404	<i>Receipts from interest revenue</i>
Pajak penghasilan dan pajak lainnya	(997,540,115)	(156,485,190)	<i>Corporate income tax and other taxes</i>
<b>Arus kas bersih dari aktivitas operasi</b>	<b>7,117,439,767</b>	<b>6,865,204,297</b>	<i>Net cash flows from operating activities</i>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Perolehan aset tetap	(78,000,000)	(509,683,419)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	(1,063,342,001)	(3,708,448,668)	<i>Others non-current assets</i>
<b>Arus kas bersih dari aktivitas investasi</b>	<b>(1,141,342,001)</b>	<b>(4,218,132,087)</b>	<i>Net cash flows from investing activities</i>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Pembayaran pinjaman jangka pendek	-	-	<i>Payments of short term loans</i>
Transaksi pihak-pihak berelasi	-	(3,500,000,000)	<i>Related parties transactions</i>
Uang jaminan penyewa	(141,959,897)	125,376,000	<i>Tenants deposits</i>
<b>Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan</b>	<b>(141,959,897)</b>	<b>(3,374,624,000)</b>	<i>Net cash flows from financing activities</i>
<b>Kenaikan / (penurunan) bersih kas dan bank</b>	<b>5,834,137,868</b>	<b>(727,551,790)</b>	<i>Net increase / (decrease) in cash and bank</i>
Pengaruh selisih kurs	-	157,078,742	<i>Effect of exchange differences</i>
<b>Kas dan bank - awal tahun</b>	<b>39,501,990,909</b>	<b>40,072,463,957</b>	<i>Cash and bank - beginning</i>
<b>Kas dan bank - akhir tahun</b>	<b>45,336,128,777</b>	<b>39,501,990,909</b>	<i>Cash and bank - ending</i>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Metro Supermarket Realty Tbk, selanjutnya disebut perusahaan, semula bernama PT Melawai Indah Plaza, didirikan berdasarkan Akta Notaris Hadi Moentoro, SH, notaris di Jakarta, No. 9 tanggal 7 Februari 1980, dan diubah dengan akta notaris yang sama No. 16 tanggal 20 Mei 1980. Akta-akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No.Y.A.5/277/15 tanggal 3 Juni 1980 dan terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 3055 tanggal 4 Juni 1980.

Anggaran dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang antara lain merubah nama perusahaan menjadi PT Metro Supermarket Realty Tbk berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, SH, notaries di Jakarta, No. 135 tanggal 27 Nopember 1992 dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No. C2-9916.HT.01.04. Th.92 tanggal 4 Desember 1992. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Robert Purba, SH, notaries di Jakarta, No. 179 tanggal 30 Juni 2009 dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No. AHU-0046068.AH.01.09.Th.2009, tanggal 24 Juli 2009, menjadi PT. Metro Realty, Tbk

Perusahaan bergerak di bidang perdagangan real estat dan furniture serta usaha pembangunan real estat.

Kegiatan usaha komersial perusahaan dimulai sejak tahun 1982 dan berdomisili di Gedung Metro Pasar Baru, Jl. H. Samanhudi, Jakarta.

**b. Penawaran umum efek perusahaan**

Perusahaan telah melakukan penawaran umum sejumlah 1.500.000 lembar saham di Bursa Efek Jakarta pada tahun 1991 sesuai dengan surat dari Ketua Bapepam No. S-2096/PM/1991 tanggal 30 Nopember 1991.

**1. GENERAL**

**a. The Company's History**

*PT Metro Supermarket Realty Tbk, hereinafter called the company, previously named as PT Melawai Indah Plaza, was established based on Notarial Deed of Mr. Hadi Moentoro SH, notary public in Jakarta, No. 9, dated 7 February 1980, and was amended by the same Notarial Deed No. 16 dated 20 May 1980. These Notarial Deeds were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia under No. Y.A.5/277/15 dated 3 June 1980 and registered at the Court of First Instance of Central Jakarta under No. 3055 dated 4 June 1980.*

*Articles of Association have been amended several times, which among other changes the company name into PT Metro Supermarket Realty Tbk based on Notarial Sutjipto, SH, notary in Jakarta, No. 135 dated 27 November 1992 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. C2-9916.HT.01.04. Th.92 dated December 4, 1992. The latest amendment was based on Notarial Deed Robert Purba, SH, notary in Jakarta, No. 179 dated June 30, 2009 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. AHU-0046068.AH.01.09.Th.2009, dated July 24, 2009, to PT. Metro Realty, Tbk*

*The company are engaged in the business of property management, and real estate development.*

*The company commenced its commercial operations in 1982 and domiciled at the Metro Pasar Baru Building, Jl. H. Samanhudi, Jakarta.*

**b. The Company's public offering**

*The company has initial public offering of its shares as of 1.500.000 through the Jakarta Stock Exchange in 1991 by a letter from the Chief of the Capital Market Supervisory Board No. S-2096/PM/1991 dated 30 November 1991.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Penawaran umum efek perusahaan (Lanjutan)**

Pada tanggal 12 Agustus 1992, perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya (*company listing*) di Bursa Efek Jakarta dan pada tanggal 19 April 1993, perusahaan membagikan saham bonus sejumlah 5.400.000 lembar saham yang berasal dari agio saham.

Pada tanggal 3 Desember 1993, perusahaan telah melakukan Penawaran Umum Terbatas Dalam Rangka Penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Pemegang Saham (Right Issue) sejumlah 7.560.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Pada tanggal 28 Desember 1994, perusahaan membagikan saham bonus sejumlah 31.752.000 saham yang berasal dari agio saham.

Sesuai dengan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 14 Juni 1996 (Akta Notaris Poerbaningsih Adi Warsito, SH, No. 85), perusahaan memerlukan untuk membantalkan pencatatan saham (*delisting*) di Bursa Efek Surabaya.

**c. Struktur entitas anak**

Pada tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, perusahaan mempunyai entitas anak sebagai berikut:

Nama Entitas Anak	PT Yakin Gloria	Name of Subsidiary
Aktivitas Utama	Pengembangan Real Estate (Real Estate Development)	Principal Activity
Domisili	Jakarta	Domicile
Tahun Beroperasi	1978	Operation Year
Persentase Kepemilikan:		Percentage of Ownership:
- 2012	99,90%	- 2012
- 2011	99,90%	- 2011
Total Aset (Dalam Jutaan Rupiah):		Total Assets (in Million Rupiah):
- 2012	24.396	- 2012
- 2011	24.033	- 2011

**1. GENERAL (Continued)**

**b. The Company's public offering (Continued)**

*As of 12 August 1992, the company listed all of its shares (company listing) in the Jakarta Stock Exchange and as of 19 April 1993, the company distributed its 5.400.000 bonus shares which from capital paid in excess of par.*

*As of 3 December 1993, in connection with the Limited Public Offering of Right Issue, the company has offered its 7.560.000 shares with par value Rp 1.000 per share.*

*As of 28 December 1994, the company distributed its 31.752.000 bonus shares which from capital paid in excess of par.*

*In accordance with Extraordinary General Meeting of Shareholders' dated June 14, 1996 (Notarial Deed of Mrs. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, No. 85), the company unlisted its shares (delisting) in t+F95he Surabaya Stock Exchange.J111*

**b. Subsidiary structure**

As of December 31, 2012 and 2011, the company has the following subsidiary as follows:

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**d. Karyawan, direksi dan dewan komisaris**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 17 Juni 2011 (Akta Notaris Eko Putranto, SH, No. 06), susunan pengurus perusahaan 2012 dan 2011 sebagai berikut:

Presiden Komisaris

Komisaris

Komisaris Independen

Komisaris Independen

Presiden Direktur

Direktur

Pada tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, perusahaan memperkerjakan masing-masing sebanyak 86 dan 114 karyawan.

**e. Komite Audit**

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta No.Kep-339/BEJ/07-2001 tanggal 20 Juli 2001, dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik, perusahaan wajib memiliki komisaris independen, komite audit dan sekretaris perusahaan.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 17 Juni 2011 (Akta Notaris Eko Putranto, SH, No. 06), susunan Komite Audit 2012 dan 2011 sebagai berikut:

Ketua

Anggota

Anggota

**1. GENERAL (Continued)**

**d. Employees, directors and commissioners**

*Based on Annual General Meeting of Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. Eko Putranto, SH, No. 06), the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors of 2012 and 2011 are as follows :*

Anton Gunawan

Robert Maruli

Ramli Yang Lie

Arieyanto

Sani Juli Maruli

Arief Thamin

*President Commissioner*

*Commissioner*

*Independent Commissioner*

*Independent Commissioner*

*President Director*

*Directories*

*As of 31 December 2012 and 2011, the company employed 86 and 114 people respectively.*

**e. Audit Committee**

*Based on a decision letter from the Director of the Jakarta Stock Exchange No. Kep-339/BEJ/07-2001 dated 20 July 2001, in doing good corporate governance, the company has to form the independent commissioner, audit committee and corporate secretary.*

*Based on Annual General Meeting of Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. Eko Putranto, SH, No. 06), the composition of the Audit Committee as of 2012 and 2011 are as follows :*

Ramli Yang Lie, SE

Melania Chandra

Hioe Tjun Tjen

*Leader*

*Members*

*Members*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**a. Dasar pengukuran dan penyusunan laporan keuangan**

Laporan keuangan konsolidasian telah disajikan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yaitu Standar Akuntansi Keuangan, peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dan Pedoman Penyajian Laporan Keuangan yang ditetapkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) bagi perusahaan yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat.

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian adalah konsep biaya perolehan, kecuali persediaan yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (the lower of cost or net realizable value). Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan metode akrual kecuali laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan oleh perusahaan adalah rupiah.

**b. Prinsip-prinsip konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan perusahaan dan entitas anak yang dimiliki lebih dari 50%, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan antara perusahaan yang dikonsolidasian telah dieliminasi.

Kebijakan akuntansi yang dipakai dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak kecuali dinyatakan secara khusus.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES**

**a. Measurement And Preparation Of Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statement have been presented agree to Indonesian Accounting Standard, regulation of Capital Market Supervisory Board and Financial Statements Guide Book of the Indonesia Stock Exchange for public company.*

*The consolidated financial statement have been measured on the historical costs basis of accounting, except for inventories which are stated at the lower of cost or net realizable value. The consolidated financial statements have been prepared on the basis of the accrual concept except for the consolidated statements of cash flows.*

*The consolidated statements of cash flows are prepared based on the direct method and classified into operating, investing and financing activities.*

*The reporting currency used by the company is Rupiah.*

**b. Principles of consolidation**

*The consolidated financial statements include the accounts of the company and its subsidiary, in which the company owns, directly and indirectly, more than 50% ownership interest.*

*All significant intercompany accounts and transactions have been eliminated.*

*The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the subsidiary unless otherwise stated.*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**c. Piutang**

Piutang disajikan dalam jumlah bersih setelah dikurangi dengan penyisihan piutang tak tertagih, yang diestimasi berdasarkan review atas kolektibilitas saldo piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

**d. Persediaan**

Persediaan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya persediaan dihitung dengan menggunakan metode sebagai berikut:

- Persediaan pasar swalayan dihitung dengan metode eceran.
- Persediaan di dalam gudang dihitung dengan metode masuk pertama keluar
- Persediaan real estat dihitung dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan real estat disajikan sebagai bagian dari aset tidak lancar sesuai dengan PSAK No. 44, Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat.

**e. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar di muka dibebankan sesuai masa manfaat biaya yang bersangkutan.

**f. Transaksi pihak berelasi**

Seluruh transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, sebagaimana dipersyaratkan dalam PSAK No.7 (Revisi 2010), Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi, baik yang dilakukan dengan tingkat harga dan kondisi sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**c. Receivable**

*Receivable are recorded net of an allowance for doubtful accounts, based on a review of the collectibility of outstanding amounts. Accounts are written-off as bad debts during the period when they are determined to be not collected.*

**d. Inventories**

*Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Costs have been assigned to inventory using the following methods:*

- *Inventories of supermarket are computed by the retail method.*
- *Inventories in warehouse are computed by the FIFO method.*
- *Inventories of real estate are computed by the weighted average method.*

*According to PSAK No. 44, Accounting for Activity of Real Estate Development, inventories of real estate are classified as non-current assets.*

**e. Prepaid Expenses**

*Prepaid expenses are amortized over the expected period of benefit.*

**f. Related parties transactions**

*All significant transactions with related parties, as defined under PSAK No.7 (Revised 2010), Related Party Disclosures, whether or not conducted under terms and conditions similar to transactions with third parties, are disclosed in notes to consolidated financial statements.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**g. Aset Tetap**

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Semua aset tetap, kecuali hak atas tanah, disusutkan selama taksiran masa manfaatnya, yaitu:

	<b>Metode</b>	<b>Tahun</b> <i>(Years)</i>	<b>Method</b>
Bangunan	Garis Lurus	20	<i>Straight Line</i>
Peralatan Kantor	Saldo Menurun Berganda	4 - 8	<i>Double Declining Balance</i>
Kendaraan	Saldo Menurun Berganda	4 - 8	<i>Double Declining Balance</i>
Biaya pemeliharaan rutin dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian pada saat terjadinya. Pengeluaran dalam jumlah signifikan, dan yang meningkatkan manfaat aset tetap sebagaimana dipersyaratkan dalam PSAK No. 16, Aset Tetap, dikapitalisasi ke akun aset tetap yang bersangkutan.			<i>The costs of maintenance and repairs are charged to the consolidated statement of income as incurred. Significant expenditures, as defined under PSAK No. 16, Fixed Assets, that will prolong the useful lives of the assets are capitalized.</i>

Apabila aset tetap tidak digunakan lagi atau dijual, maka nilai tercatat dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian, dan keuntungan dan kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

*When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values and the related accumulated depreciation are eliminated from the consolidated financial statements, and the resulting gains and losses are recognized in the consolidated statements of comprehensive income for the current year.*

**h. Penurunan Nilai Aset**

PSAK No. 48, Penurunan Nilai Aset, yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2000, mengharuskan nilai Aset ditelaah kembali atas kemungkinan penurunan pada nilai Aset yang disebabkan oleh peristiwa atau perubahan keadaan yang menyebabkan nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh Aset perusahaan dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan adanya penurunan nilai atas Aset tersebut.

**h. Impairment of Assets Value**

PSAK No. 48, Impairment of Asset Value, which starting 1 January 2000, requires the review of asset values for any impairment, and the writedown of asset values to their fair values for any impairment that the carrying values of all the company's assets are fully recoverable, and hence, no writedown for impairment of asset values is necessary.

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**i. Perpajakan**

Perusahaan menerapkan PSAK No. 46, Akuntansi Pajak Pnghasilan, yang mengharuskan perhitungan pengaruh pajak atas pemulihan Aset dan penyelesaian kewajiban sebesar nilai tercatat, dan pengakuan serta pengukuran Aset dan kewajiban pajak tangguhan untuk pengaruh pajak yang mungkin terjadi pada masa yang akan datang atas kejadian-kejadian yang diakui pada laporan keuangan, termasuk rugi fiskal dari periode-periode sebelumnya yang dapat dikompensasikan.

Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

**j. Aset tak berwujud**

Hak merk dinyatakan sebesar biaya perolehan dan diamortisasi selama 5 tahun dengan metode garis lurus.

**k. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan dari penjualan real estat diakui berdasarkan PSAK No. 44, Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, sebagai berikut:

i. Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, diakui dengan metode akrual (*full accrual method*) apabila seluruh criteria berikut ini terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai
- Harga jual akan tertagih
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**i. Taxation**

*The company applied PSAK No. 46, Accounting for Income Tax, which requires for the accounting of tax effects of the recovery of assets and settlement of liabilities at their carrying amounts, and the recognition and measurement of deferred tax assets and deferred tax liabilities for the expected future tax consequences of events recognized in the financial statements, including tax loss carryforward.*

*Adjustments to taxation obligations are recorded when an assessment is received or if appealed against, when the results of the appeal are determined.*

**j. Intangible asset**

*Trademark is stated at cost and amortized based on straight-line method with estimated useful life at 5 years*

**k. Revenue and expense recognition**

*Revenue from sales of real estate is recognized based on PSAK No. 44, Accounting for Activity of Real Estate Development, as follows:*

*i. Revenue from sales of building and others similar buildings include the land where the buildings are built, is recognized by full accrual method if all the following conditions are fulfilled:*

- *The selling process has been made*
- *Cost of sale is collectible*
- *The claims are free from subordination in the future to others loan which received by the buyers*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**k. Pengakuan pendapatan dan beban (Lanjutan)**

- Penjual telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan, dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila kriteria tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan diakui dengan metode deposit sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

- ii. Pendapatan penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, diakui dengan metode persentase penyelesaian (percentage-of-completion method) apabila seluruh criteria berikut ini terpenuhi:

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

Apabila satu atau lebih kriteria tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka jumlah uang yang telah diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka (deposit) sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**k. Revenue and expense recognition (Continued)**

- The seller has transferred to the buyers all the risks and the benefits of the property ownership in every sales transaction, and the seller does not have any obligation or involve significantly in the property.

*If the above conditions cannot be fulfilled, revenue recognition is deferred and recorded by deposit method until the conditions of full accrual method are fulfilled.*

- ii. Revenue from sales of condominiums, apartments, office buildings, shopping center and others similar buildings, is recognized by percentage-of-completion method, if all the following conditions are fulfilled:

- The construction process has passed the beginning phase, at least the building foundations have finished and conditions to begin the construction have completed.
- The amount received from the buyers at least has reached 20% of the agreed cost of sale and it cannot be returned to the buyers.
- The amount of revenue from sales and cost of sale can be estimated feasibly.

*If the above conditions cannot be fulfilled, the amount received from the buyers are treated as down payment (deposit method) until the above conditions are fulfilled.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**k. Pengakuan pendapatan dan beban (Lanjutan)**

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

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

Apabila seluruh kriteria tersebut di atas tidak dipenuhi, maka penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**k. Revenue and expense recognition (Continued)**

iii. Revenue from sale of land without building, is recognized by full accrual method when the contract of trade was made, if all the following conditions are fulfilled:

- The amount received from the buyers at least has reached 20% of the agreed cost of sale and it cannot be returned to the buyers.
- Cost of sale is collectible.
- The claims are free from subordination in the future to others loan which received by the buyers.
- The land development has finished and the seller does not have any significant obligation to the sold land, such as the land improvement, the construction of the promised facilities or others obligation, according to the contract of trade between the seller and the buyers.
- Only land to be sold, without the seller involvement in developing the building above.

If the above conditions can not be fulfilled, sale of land without building is recognized by deposit method until the above conditions are fulfilled.

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**k. Pengakuan pendapatan dan beban (Lanjutan)**

Pendapatan sewa diakui pada saat imbalan yang diperoleh atas penggunaan aset atau sumber ekonomis perusahaan oleh pihak lain sejalan dengan berlalunya waktu atau pada saat periode digunakanya aset yang bersangkutan.

Uang muka sewa yang diterima dan belum jatuh tempo diakui sebagai pendapatan tangguhan.

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

Beban pokok penjualan rumah ditentukan berdasarkan harga pokok kapling tanah ditambah seluruh biaya pembangunan termasuk biaya yang sudah pasti jumlahnya dan yang masih berupa taksiran.

Beban pokok penjualan apartemen ditentukan berdasarkan metode persentase penyelesaian.

Beban diakui sesuai dengan masa manfaat periode-periode yang bersangkutan (metode akrual).

Beban listrik, air dan telepon dibebankan ke penyewa berdasarkan penggunaan sebenarnya dari masing-masing penyewa.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**k. Revenue and expense recognition (Continued)**

*Revenue from rent is recognized when the compensation received from using the property or the company's economic resources by other parties in compliance with the time pass by or recognized over the period from using the property.*

*Advance payments of rent that received and have not become due yet are classified as deferred income.*

*Cost of goods sold of land is determined based on the historical cost and other expenditures for the land development.*

*Cost of goods sold of house is determined based on the cost of land and all the construction cost include the fixed cost and the estimated cost.*

*Cost of goods sold of apartment is determined based on the percentage-of-completion method.*

*Expenses are recognized over the useful period (accrual method).*

*Electricity, water and telephone expenses are charged to tenant based on the actual use from each tenant.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**k. Pengakuan pendapatan dan beban (Lanjutan)**

Transaksi dalam mata uang asing dikonversikan ke Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan nilai tukar yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia pada hari terakhir transaksi perbankan pada tahun tersebut. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian tahun berjalan.

**I. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**

Pada tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, kurs yang digunakan masing-masing adalah Rp. 9.160 dan Rp. 9.068 untuk USD 1 yang dihitung berdasarkan rata-rata kurs transaksi Bank Indonesia pada tanggal 31 Desember 2012 dan 2011.

**m. Laba per saham**

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

**n. Penggunaan estimasi**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan Aset dan kewajiban kontingen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi.

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**k. Revenue and expense recognition (Continued)**

*Transactions denominated in foreign currencies are converted into Rupiah at the rates of exchange prevailing at the date of transaction. At the statements of financial position date, assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the prevailing rates of exchange, as published by Bank Indonesia at the last transactions date of the year. The resulting gains or losses are credited or charged in the consolidated statements of comprehensive income of the current year.*

**I. Foreign currency transactions and balances**

*As of 31 December 2012 and 2011, the rates of exchange used were Rp. 9.160 and Rp. 9.068 to USD 1, respectively, computed by taking the average of transaction exchange rate by Bank Indonesia as of 31 December 2012 and 2011.*

**m. Earning per share**

*Income from operation and net income per ordinary share have been computed by dividing income from operation and net income by the weighted average number of shares of common stock outstanding during the year.*

**n. Use of estimates**

*The preparation of the consolidated financial statements in conformity with generally accepted accounting standard requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)**

**o. Kesejahteraan karyawan**

Perusahaan dan entitas anak telah mencatat penyisihan atas estimasi kewajiban untuk manfaat pensiun dan uang pesangon karyawan sehubungan dengan Undang-Undang No.13 tentang Ketenagakerjaan, dimana sebelumnya perusahaan mencatat biaya penyisihan tersebut sesuai dengan Keputusan Menteri Tenaga Kerja No. Kep-150/Men/2000.

Perusahaan dan entitas anak diharuskan untuk membayar uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan ganti kerugian kepada karyawan apabila persyaratan yang ditentukan pada Undang-Undang tersebut dipenuhi. Pada tahun 2004, biaya penyisihan atas berlakunya Undang-Undang tersebut dibebankan secara langsung pada laporan laba rugi konsolidasian, sedangkan biaya penyisihan atas jasa masa lalu berdasarkan Keputusan Menteri Tenaga Kerja No.Kep-150/Men/2000 diamortisasi selama sisa masa kerja rata-rata karyawan.

Kewajiban diestimasi atas Undang-Undang dan keputusan tersebut dibuat berdasarkan perhitungan internal Perusahaan.

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**o. Employee's Benefit**

The Companies have recorded a provision for the estimated liabilities for employees' retirement and separation benefits in accordance with the requirement of the Law Number 13 about Manpower, and previously the Companies recorded that provision in accordance with the requirements of the Ministry of Manpower Decree No.Kep-150/Men/2000.

The Companies are required to pay separation, gratuity and compensation benefits to their employees if the conditions specified in the said law are met. In 2004, provision expense accordance with law number 13 are charged directly to the consolidated statements of income, and provision expense of Past service costs accordance with Ministry of Manpower Decree No.Kep-150/Men/2000 are amortised over the expected remaining service years of the employees.

The estimated liabilities under this Law and Decree was determined by internal of the Company.

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**3. Kas Dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	<i>Cash And Cash Equivalents</i> 3. <i>Cash and cash equivalents consist of:</i>
<b>Kas</b>			
Kas Kecil	8.260.930	9.153.145	<i>Cash</i> <i>Petty Cash</i>
	<u>8.260.930</u>	<u>9.153.145</u>	
<b>Bank</b>			
Bank - Rupiah			<i>Bank - Rupiah</i>
PT Bank Central Asia, Tbk	3.669.805.415	1.487.375.056	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	2.498.178.873	6.670.222.827	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
PT Bank Mandiri, Tbk	2.769.909.375	2.949.414.616	<i>PT Bank Mandiri, Tbk</i>
Bank - US Dollar			<i>Bank - US Dollar</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk (2012: USD 42.573,49 dan 2011: USD 42.548,08)	389.974.185	385.825.264	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk (2012: USD 42.573,49 and 2011: USD 42.548,08)</i>
	<u>389.974.185</u>	<u>385.825.264</u>	
	<u>9.327.867.847</u>	<u>11.492.837.764</u>	
<b>Deposito Berjangka</b>			<i>Time Deposit</i>
Rupiah			<i>Rupiah</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	36.000.000.000	28.000.000.000	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
	<u>36.000.000.000</u>	<u>28.000.000.000</u>	
<b>Jumlah</b>	<b><u>45.336.128.777</u></b>	<b><u>39.501.990.909</u></b>	<b>Total</b>

**4. Piutang Usaha**

Piutang usaha terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	<i>Trades Receivable</i> 4. <i>Trades receivable consist of:</i>
Piutang Penjualan Apartemen	365.717.479	365.717.479	<i>Sales of apartment receivable</i>
Piutang Sewa Ruangan	163.921.212	62.500.000	<i>Rent receivable</i>
Piutang Penjualan Ruko	275.000.000	275.000.000	<i>Sales of store receivable</i>
Piutang Maintenance	205.431.759	239.383.322	<i>Maintenance receivable</i>
Piutang Listrik, Air, dan Telpon	218.640.135	104.263.627	<i>Electricity, water, and telephone</i>
Piutang Pajak Bumi dan Bangunan	113.571.183	83.546.411	<i>Property tax receivable</i>
Piutang Artesis Apartemen	1.982.830	-	<i>Receivables artesian Apartment</i>
Piutang Asuransi	8.027.938	-	<i>Insurance receivables</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.352.292.536</u></b>	<b><u>1.130.410.839</u></b>	<b>Total</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
**(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**5. Piutang Lain-Lain**

Piutang lain lain terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Piutang Giro Mundur/Tolak	105.601.740	-	<i>Outstanding Bank Payment</i>
Piutang Karyawan	52.950.000	97.100.000	<i>Employee Receivable</i>
Piutang Bunga	-	753.916.666	<i>Interest Receivable</i>
Piutang Lainnya	276.070.916	21.607.688	<i>Others Receivable</i>
<b>Jumlah</b>	<b>434.622.656</b>	<b>872.624.354</b>	<b>Total</b>

**Others Receivable 5.**

*Others receivable consist of:*

**6. Persediaan**

Persediaan terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Persediaan real estate			<i>Real estate inventories</i>
Kapling tanah	12.427.210.894	12.628.431.561	<i>Land</i>
Apartemen	7.621.341.550	7.621.341.550	<i>Apartement</i>
Persediaan gedung parkir	2.510.350.482	2.510.350.482	<i>Inventories are building parking</i>
<b>Jumlah</b>	<b>22.558.902.926</b>	<b>22.760.123.593</b>	<b>Total</b>
Bagian lancar	-	-	<i>Current portion</i>
Bagian tidak lancar	22.558.902.926	22.760.123.593	<i>Non current portion</i>
<b>Jumlah</b>	<b>22.558.902.926</b>	<b>22.760.123.593</b>	<b>Total</b>

**Inventories 6.**

*Inventories consist of:*

**7. Pendapatan Yang Masih Harus Diterima**

**Accrued Income 7.**

Akun ini merupakan pendapatan yang masih harus diterima *This account mainly consists of income from maintenance, atas jasa pemeliharaan, sewa, listrik, air, telepon, dan rent, electricity, water, telephone and joint promotion promosi bersama sebesar Rp 1.073.297.669,- pada tanggal amounting to Rp 1.073.297.669,- as of December 31, 2012 31 Desember 2012 dan sebesar Rp 1.466.360.296 pada and amounting to Rp 1.466.360.296 as of December 31, tanggal 31 Desember 2011.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(bDisajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**8. Biaya Dibayar Di Muka Dan Uang Muka** **Prepaid Expenses And Advance Payments** **8.**

Biaya dibayar di muka dan uang muka terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Asuransi	-	1.272.356.700	Insurance
Uang muka pembelian	14.864.787.015	14.864.787.015	Advance of purchasing
Lain-lain	2.123.650.800	859.088.131	Others
<b>Jumlah</b>	<b>16.988.437.815</b>	<b>16.996.231.846</b>	<b>Total</b>
Bagian lancar	-	1.272.356.700	Current portion
Bagian tidak lancar	16.988.437.815	15.723.875.146	Non current portion
<b>Jumlah</b>	<b>16.988.437.815</b>	<b>16.996.231.846</b>	<b>Total</b>

**9. Piutang Pihak Berelasi** **Related Parties Receivable** **9.**

Sifat hubungan dengan pihak-pihak yang berelasi adalah *The nature of relationship with related parties is as follows:* sebagai berikut:

Pihak berelasi ( <i>Related parties</i> )	Sifat hubungan ( <i>Nature of relationships</i> )	Transaksi ( <i>Transactions</i> )
PT Usaha Taruna Jaya	Pemegang saham, direktur, dan komisaris yang sama <i>Common shareholders, director(s), and commissioner(s)</i>	Proyek pembangunan (kerjasama) <i>Development project (cooperation)</i>
PT Gatra Kembang Paseban	Perusahaan asosiasi dan pihak berelasi <i>Associated companies and other related parties</i>	Pemberian pinjaman <i>Giving loans</i>
PT Perkasa Makmur Amara	Pemegang saham, direktur, dan komisaris yang sama <i>Common shareholders, director(s), and commissioner(s)</i>	Pemberian pinjaman <i>Giving loans</i>
PT Yakin Wiskon	Pemegang saham, direktur, dan komisaris yang sama <i>Common shareholders, director(s), and commissioner(s)</i>	Pemberian pinjaman <i>Giving loans</i>
PT Grogol Indah	Perusahaan asosiasi dan pihak berelasi <i>Associated companies and other related parties</i>	Pemberian pinjaman <i>Giving loans</i>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(bDisajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**9. Piutang Pihak Berelasi - Lanjutan**

Piutang pihak berelasi terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)
PT Perkasa Makmur Amara	3.500.000.000	3.500.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>

**Related Parties Receivable - Continued 9.**

*Related parties receivable consist of:*

Piutang pihak berelasi tersebut berdasarkan suatu *Related parties receivable were based on the agreement of perjanjian hutang piutang dengan suku bunga pinjaman payable with fairly interest rate.*  
yang wajar.

**10. Aset Tetap**

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

**Fixed Assets 10.**

*The details of fixed assets are as follows:*

<b>Biaya perolehan</b>	31 Des 11 (Rupiah)	Penambahan (Additions) (Rupiah)	Pengurangan (Disposal) (Rupiah)	31 Des 12 (Rupiah)	<b>Historical Cost</b>
	(Rupiah)	(Rupiah)	(Rupiah)	(Rupiah)	
Hak atas tanah	4.926.738.384	-	1.226.584.590	3.700.153.794	<i>Landrights</i>
Bangunan	24.429.346.580	-	950.004.404	23.479.342.176	<i>Buildings</i>
Peralatan kantor					<i>Furniture and fixture</i>
	10.407.641.795	-	8.332.351.256	2.075.290.539	
kendaraan	2.381.563.658	-	257.531.365	2.124.032.293	<i>Vehicles</i>
Aset dalam penyelesaian	7.265.176.730	78.000.000	-	7.343.176.730	<i>Assets in progress</i>
<b>Jumlah</b>	<b>49.410.467.147</b>	<b>78.000.000</b>	<b>10.766.471.614</b>	<b>38.721.995.532</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi depresiasi</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan	19.344.415.212	1.801.860.821	958.033.734	20.188.242.299	<i>Buildings</i>
Peralatan kantor					<i>Furniture and fixture</i>
	9.801.931.328	-	7.738.379.802	2.063.551.526	
kendaraan	1.840.542.443	-	598.192.027	1.242.350.416	<i>Vehicles</i>
<b>Jumlah</b>	<b>30.986.888.983</b>	<b>1.801.860.821</b>	<b>9.294.605.562</b>	<b>23.494.144.241</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>18.423.578.164</b>			<b>15.227.851.291</b>	<b>Book value</b>

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**10. Aset Tetap (Lanjutan)**

**Fixed Assets - Continued 10.**

	31 Des 10 (Rupiah)	Penambahan (Additions) (Rupiah)	Pengurangan (Disposal) (Rupiah)	31 Des 11 (Rupiah)	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Historical Cost</b>
Hak atas tanah	4.926.738.384	-	-	4.926.738.384	<i>Landrights</i>
Bangunan	24.429.346.580	-	-	24.429.346.580	<i>Buildings</i>
Peralatan kantor					<i>Furniture and fixture</i>
	10.295.837.295	111.804.500	-	10.407.641.795	<i>Vehicles</i>
kendaraan	1.983.684.739	397.878.919	-	2.381.563.658	<i>Assets</i>
Aset dalam penyelesaian	7.265.176.730	-	-	7.265.176.730	<i>in progress</i>
<b>Jumlah</b>	<b>48.900.783.728</b>	<b>509.683.419</b>	-	<b>49.410.467.147</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi depresiasi</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan	18.549.418.283	794.996.929	-	19.344.415.212	<i>Buildings</i>
Peralatan kantor					<i>Furniture and fixture</i>
	9.781.055.137	20.876.191	-	9.801.931.328	<i>Vehicles</i>
kendaraan	1.719.558.851	120.983.592	-	1.840.542.443	
<b>Jumlah</b>	<b>30.050.032.270</b>	<b>936.856.712</b>	-	<b>30.986.888.983</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>18.850.751.457</b>			<b>18.423.578.164</b>	<b>Book value</b>

Aset tetap berupa bangunan dijamin dengan asuransi *Fixed assets such as buildings secured by insurance or the* kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan *unexpected physical damage to the insurance value of Rp* nilai jaminan Rp 180.000.000.000,- dan USD 11.000.000, 180 billion, - and USD 11 million, for the year 2012. untuk tahun 2012. Manajemen berpendapat bahwa asurans *Management believes that the insurance coverage is* tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang *adequate to cover possible losses arising from such risks.* terjadi dari resiko tersebut. Manajemen juga berpendapat *Management also believes that there is potential for* bahwa tidak terdapat potensi penurunan nilai aset yang *impairment of assets that need to be stated in the financial statements.*

Manajemen Entitas berkeyakinan bahwa nilai tercatat aset *Management of the Company believes that the carrying* tetap per 31 Desember 2012 dan 2011 tidak melebihi *value of fixed assets as December 31, 2012 and 2011 did* taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*estimated not exceed the estimated recoverable amount (estimated recoverable amount) dari masing-masing aset tetap recoverable amount) of each asset.*

Alokasi beban penyusutan adalah sebagai berikut:

*This allocation of depreciation expenses is as follows:*

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Harga pokok penjualan	1.701.166.567	794.996.930	<i>Cost of goods sold</i>
Beban umum dan administrasi	100.694.254	141.859.782	<i>General and administration expenses</i>
<b>Jumlah</b>	<b>1.801.860.821</b>	<b>936.856.711</b>	<b>Total</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**11. Perpajakan**

**a. Hutang pajak**

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Perusahaan			
Pajak Penghasilan			<i>The company</i>
Pasal 21	31.423.671	14.841.359	<i>Income taxes</i>
Pasal 23	3.641.469	3.561.589	<i>Article 21</i>
Pajak Final	<b>115.715.497</b>	96.429.966	<i>Article 23</i>
Pajak Pertambahan Nilai	<b>160.913.208</b>	87.968.771	<i>Final taxes</i>
	<b>311.693.845</b>	<b>202.801.685</b>	<i>Value added tax</i>
Anak Perusahaan			<i>Susidiary</i>
Pajak Penghasilan			<i>Income tax</i>
Pasal 21	2.752.905	9.826.436	<i>Article 21</i>
Pasal 25/29	-	49.639.268	<i>Article 25/29</i>
Pajak Pertambahan Nilai	<b>150.268.318</b>	-	<i>Value added tax</i>
	<b>153.021.223</b>	<b>59.465.704</b>	
Jumlah	<b>464.715.068</b>	<b>262.267.389</b>	<i>Total</i>

**b Manfaat / (bebannya) pajak**

Rincian pajak kini dan pajak tangguhan adalah sebagai *The details of current tax and deferred tax are as follows:*

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Perusahaan			<i>The company</i>
Beban pajak kini	-	-	<i>Current tax expense</i>
Beban pajak final	(1.582.805.829)	(1.727.994.291)	<i>Final tax expense</i>
Manfaat / (bebannya) pajak tangguhan	<b>163.678.750</b>	<b>122.106.750</b>	<i>Deferred tax benefit (expense)</i>
	<b>(1.419.127.079)</b>	<b>(1.605.887.541)</b>	
Entitas anak			<i>Susidiary</i>
Beban pajak final	(122.989.500)	(49.639.268)	<i>Current tax expense</i>
Manfaat pajak tangguhan	-	-	<i>Deferred tax benefit</i>
	<b>(122.989.500)</b>	<b>(49.639.268)</b>	
Jumlah	<b>(1.542.116.579)</b>	<b>(1.655.526.809)</b>	<i>Total</i>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**11. Perpajakan (lanjutan)**

**Pajak kini**

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan *The reconciliation between profit before corporate tax* dengan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut: *and estimated tax loss is as follows:*

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan (konsolidasian)	5.704.823.536	6.405.588.740	<i>Profit before income tax (consolidated)</i>
Laba (rugi) entitas anak	<u>328.385.649</u>	<u>426.850.181</u>	<i>Subsidiary's profit (loss)</i>
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan (perusahaan)	6.033.209.185	6.832.438.921	<i>Profit before income tax (the company)</i>
Perbedaan temporer			<i>Temporary differences</i>
Beban pesangon	654.715.000	488.427.000	<i>Employee benefits expenses</i>
Perbedaan permanen			<i>Permanent differences</i>
Pendapatan sewa yang terkena pajak final	(23.082.164.615)	(24.859.280.733)	<i>Rent income subject to final tax</i>
Pendapatan yang terkena pajak final	(2.448.083.240)	(3.219.015.433)	<i>Income subject to final tax</i>
Bukan objek pajak	(328.385.649)	-	<i>Non taxable</i>
Biaya yang tidak dapat dikurangkan	19.170.709.319	21.533.178.720	<i>Non deductible expenses</i>
Taksiran laba (rugi) fiskal	-	775.748.475	<i>Estimated tax profit (loss)</i>
Rugi fiskal			<i>Tax loss carried forward</i>
2008	-	-	2008
2009	-	-	2009
2010	-	(1.490.940.657)	2010
2011	(715.192.181)	-	2011
Taksiran laba (rugi) fiskal kumulatif	<u>(715.192.181)</u>	<u>(715.192.181)</u>	<i>Estimated cumm. tax (loss) profit</i>

Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan *The company's annual tax return will be prepared* Badan akan dibuat setelah finalisasi laporan keuangan ini. *subsequent to the preparation of these financial statements.* Perbedaan yang timbul akan disesuaikan pada tahun *Any differences arising will be adjusted in subsequent financial statements.*

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**11. Perpajakan (lanjutan)**

**Taxation - Continued 11.**

Pajak tangguhan			Deferred tax
	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Perusahaan			<i>The company</i>
Aktiva pajak tangguhan -			<i>Deferred tax asset -</i>
Awal tahun	1.730.742.710	1.608.635.960	<i>Beginning</i>
Manfaat / (bebani) pajak tangguhan	163.678.750	122.106.750	<i>Deferred tax benefit (expense)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>1.894.421.460</b>	<b>1.730.742.710</b>	<b>Total</b>

**c. Administrasi**

**Administration c.**

Berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku di *Under the taxation laws in Indonesia, the company* Indonesia, perusahaan menghitung, menetapkan, dan *submits tax return on the basis of self assessment*. membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. *Prospective from January 1, 1995, the tax authorities* Sejak 1 Januari 1995, kantor pelayanan pajak dapat *may assess or amend taxes from th date of the tax* menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dari tanggal *became due within 10 years*. terutangnya pajak dalam batas waktu 10 tahun.

**12. Aktiva Tidak Lancar Lainnya**

**Other Non Current Assets 12.**

Asset tidak lancar lainnya terdiri dari:

*Other non current assets consist of:*

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Persediaan real estate	22.558.902.926	22.760.123.593	<i>Real estate inventories</i>
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	16.988.437.815	15.723.875.146	<i>Prepaid expenses and advance payments</i>
<b>Jumlah</b>	<b>39.547.340.741</b>	<b>38.483.998.739</b>	<b>Total</b>

**13. Hutang Usaha**

**Trades Payable 13.**

Hutang usaha terdiri dari:

*Trades payable consist of:*

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Hutang kontraktor	192.667.198	192.667.198	<i>Developers payable</i>
Hutang lainnya	-	743.939.420	<i>Others payable</i>
<b>Jumlah</b>	<b>192.667.198</b>	<b>936.606.618</b>	<b>Total</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
(Expressed in Rupiah)

**14. Hutang Lain-Lain**

Hutang lain-lain terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Imbalan pasca kerja	2.545.200.340	1.980.485.340	<i>Post employment benefit</i>
asuransi	-	14.121.018	<i>Insurance</i>
iuran PPMP	-	29.221.056	<i>PPMP Dues</i>
Titipan biaya renovasi gedung	25.000.000	242.207.395	<i>Adv. in building renovation cost</i>
Lain-lain	3.222.466.685	1.929.731.222	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b>5.792.667.025</b>	<b>4.195.766.031</b>	<b>Total</b>
 Bagian lancar	 3.247.466.685	 2.215.280.691	<i>Current portion</i>
Bagian tidak lancar	2.545.200.340	1.980.485.340	<i>Non current portion</i>
<b>Jumlah</b>	<b>5.792.667.025</b>	<b>4.195.766.031</b>	<b>Total</b>

**15. Uang Muka Penjualan**

Akun ini merupakan uang muka penjualan real estate dan *This account mainly consists of advances sales of real estate* listrik sebesar Rp 101.715.000 pada tanggal 31 Desember *amounting to Rp 101.715.000 as of December 31, 2012 and 2012* dan sebesar Rp 101.715.000 pada 31 Desember 2011. *amounting Rp 101.715.000 as of December 31, 2011.*

**16. Biaya Yang Masih Harus Dibayar**

Biaya yang masih harus dibayar terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Listrik, air, telepon	-	880.098.410	<i>Electricity, Water, telephone</i>
Proyek apartemen dan parkir	237.257.759	177.451.530	<i>Apartment project &amp; parking</i>
<b>Jumlah</b>	<b>237.257.759</b>	<b>1.057.549.940</b>	<b>Total</b>

**17. Pendapatan Tangguhan**

Pendapatan tangguhan terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Pendapatan sewa tangguhan	7.477.193.530	9.643.321.219	<i>Deferred rental income</i>
<b>Jumlah</b>	<b>7.477.193.530</b>	<b>9.643.321.219</b>	<b>Total</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**18. Uang Jaminan Penyewa**

Uang jaminan penyewa terdiri dari:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
Maintenance	5.039.260.944	537.129.498	Maintenance
Telepon	269.794.765	339.755.975	Telephone
Listrik dan air	9.650.000	5.650.000	Electricity and water
Sewa ruangan	347.199.848	4.925.329.981	Rooms
Pembangunan rumah	38.000.000	38.000.000	Houses
Sewa beli apartemen	146.388.412	146.388.412	Apartements
Lain-lain	14.858.500	14.858.500	Others
<b>Jumlah</b>	<b>5.865.152.469</b>	<b>6.007.112.366</b>	<b>Total</b>

**Tenants Deposits 18.**

Tenant deposits consist of:

**19. Modal Saham**

Sesuai dengan Rapat Umum Pernegang Saham Luar Biasa *In accordance with Extraordinary General Meeting of* tanggal 17 Juni 2011 (Akta Notaris Eko Putranto, SH, No. Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. 07), ditetapkan berlakunya pemecahan saham dengan *Eko Putranto, SH, No. 07) decided the stock split with* komposisi 1 : 4, sehingga nilai saham menjadi Rp. 250 per *composition rate 1 : 4 and par value of share become Rp.* lembar. Dan rincian kepemilikan saham pada 2012 dan 2011 *250 per share. And the details of share ownership as of* adalah sebagai berikut:  
*2012 and 2011 are as follows:*

Pernegang saham Shareholders	Jumlah Saham Number of share	Jumlah Amount	Percentase kepemilikan Percentage of ownership
PT Yakin Wiskon	80.396.044	20.099.011.000	35%
Bara Pte Ltd	48.131.932	12.032.983.000	21%
PT Suryasakti Budimarkarti	15.271.872	3.817.968.000	7%
PT Perkasa Makmur Amara	44.674.876	11.168.719.000	19%
Masyarakat / Community	44.373.276	11.093.319.000	19%
<b>Jumlah / Total</b>	<b>232.848.000</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>100%</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(b<sup>u</sup>sajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**20. Pendapatan Usaha**

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)
Hasil sewa dan pengelolaan		
Gedung	12.854.218.757	19.348.163.278
Pendapatan real estate		
Penjualan tanah	1.502.683.182	3.789.454.546
Parkir	928.550.480	788.957.000
Sewa tempat	7.796.712.196	932.705.909
<b>Jumlah</b>	<b><u>23.082.164.615</u></b>	<b><u>24.859.280.733</u></b>

**Revenues 20.**

*The details of revenues are as follows:*

*Income from property  
management*  
*Revenue from real estate*  
*Sale of land*  
*Parking*  
*Rent*

**Total**

**21. Beban Pokok Penjualan**

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)
Sewa dan pengelolaan gedung	14.550.141.661	17.351.137.163
Tanah	1.155.910.140	37.000.000
Real estate	-	202.365.806
<b>Jumlah</b>	<b><u>15.706.051.801</u></b>	<b><u>17.590.502.969</u></b>

**Cost Of Good Sold 21.**

*The details of cost of good sold are as follows:*

*Property management*  
*Land*  
*Real estate*

**Total**

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**22. Beban Usaha**

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

*The details of operating expenses are as follows:*

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)	
<b>Beban penjualan</b>			<b>Selling expenses</b>
Iklan dan promosi	39.696.368	53.260.750	Advertising and promotion
Benda pos dan materai	9.905.000	30.535.000	Post and stamp
Pajak dan perijinan	12.952.700	38.821.904	Tax and licences
	<b>62.554.068</b>	<b>122.617.654</b>	
<b>Beban umum dan administrasi</b>			<b>General and administration expenses</b>
Karyawan	1.347.409.592	1.436.288.968	Employess
Penyusutan	100.694.254	141.859.782	Depreciation
Listrik, air, dan telepon	7.272.470	3.649.280	Electricity, water, and telephone
Keperluan kantor	119.167.999	246.554.002	Office expenses
Reparasi dan servis kendaraan	36.422.627	34.423.438	Maintenance and repairing
Asuransi, jamsostek dan kesehatan	392.560.344	226.421.246	Insurance
Pajak dan perijinan	203.003.395	325.124.763	Tax and licences
Iuran, Retribusi	3.612.000	-	Fees, Retribution
Sumbangan dan representasi	29.246.000	23.494.850	Donation
Pendidikan dan seminar	10.850.000	-	Education and seminars
Jasa profesional	796.071.105	228.330.000	Professional fee
Transportasi	193.252.764	157.135.225	Transportation
Keperluan dapur	16.272.905	19.212.635	Pantries expenses
Majalah dan koran	3.115.000	3.395.000	Magazine and paper
Biaya proyek	34.580.500	-	Project expenses
Biaya administrasi saham	60.500.000	66.000.000	Administration stock expenses
Dekorasi	15.745.400	207.650.157	Decorations expenses
Lain-lain	22.410.925	208.381.574	Others
	<b>3.392.187.280</b>	<b>3.327.920.920</b>	
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.454.741.348</u></b>	<b><u>3.450.538.574</u></b>	<b>Total</b>

**PT METRO REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir**  
**31 Desember 2012 dan 2011**  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT METRO REALTY Tbk**  
**AND SUBSIDIARY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**For The Year Ended**  
**December 31, 2012 and 2011**  
**(Expressed in Rupiah)**

**23. Pendapatan Lain-Lain**

Rincian pendapatan lain-lain adalah sebagai berikut:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)
Bunga - piutang pihak berelasi	350.958.902	589.321.915
Jasa giro dan Bunga Deposito Bank	1.599.029.323	2.383.630.404
Selisih kurs	-	161.340.762
Lain-lain	498.095.014	84.722.351
<b>Jumlah</b>	<b>2.448.083.240</b>	<b>3.219.015.433</b>

**Other Revenues 23.**

*The details of other revenues are as follows:*

*Interest income from receivables from related parties*  
*Interest income - bank*  
*Exchange rate*  
*Others*  
**Total**

**24. Beban Lain-Lain**

Rincian beban lain-lain adalah sebagai berikut:

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)
Beban imbalan paska kerja (Kepmen 150)	654.715.000	488.427.000
Beban Administrasi bank	9.467.326	3.710.177
Selisih kurs	-	4.262.020
Beban lain-lain	120.459	131.565.204
<b>Jumlah</b>	<b>664.302.785</b>	<b>627.964.401</b>

**Other Expenses 24.**

*The details of other expenses are as follows:*

*Post-employment benefits expense (decre 150)*  
*Administration bank*  
*Exchange rate*  
*Others*  
**Total**

**25. Laba Per Saham**

Perhitungan laba (rugi) per saham adalah sebagai berikut :

	2012 (Rupiah)	2011 (Rupiah)
Laba (rugi) usaha	3.921.371.467	3.818.239.190
Laba (rugi) bersih	4.162.706.957	4.750.061.932
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar/ditempatkan	232.848.000	232.848.000
Laba (rugi) usaha per saham	17	16
Laba (rugi) bersih per saham	18	20

**Earning Per Share 25.**

*The computations of earnings per share are as follows:*

*Income(Loss) from operation*  
*Net income*  
*Weighted average of outstanding shares*  
*Income (loss) from operation per share*  
*Net income (loss) per share*

**26. Aset Dan Liabilitas Dalam Mata Uang Asing**

**Assets And Liabilities In Foreign Currency 26.**

Pada tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, perusahaan *As of 31 December 2012 and 2011, the company has assets and liabilities denominated in foreign currency as follows :*  
mempunyai aset dan kewajiban dalam mata uang asing sebagai berikut:

	2012 (US Dollar)	2011 (US Dollar)
Kas dan setara kas	42.573,49	42.548,08

*Cash And Cash Equivalents*

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**27. Peristiwa Hukum**

PT Yakin Gloria sebagai entitas anak , sedang menghadapi *PT Yakin Gloria as a subsidiary, has land lawsuit with PT sengketa dengan PT Tiwa Muda Contractor, PT Dinamika Tiwa Muda Contractor, PT Dinamika Sejahtera Niaga, Sejahtera Niaga, Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Badan Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Kepala Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Kepala Kantor Pertanahan Kantor Pertanahan Jakarta Utara, dan Kepala Kantor Jakarta Utara, dan Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I atas tanah Lelang Negara Jakarta I which located at Komplek yang berlokasi di Komplek Perumahan Metro Sunter, Blok R, Perumahan Metro Sunter, Blok R, North Jakarta, as 6.150 Jakarta Utara, dengan luas 6.150 m<sup>2</sup>.*

Putusan terakhir adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT tanggal 16 Juli 2009, yang diantaranya : *The final verdict is the decision of the North Jakarta District Court Number : 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT July 16, 2009 which includes :*

- |   |  |    |
|---|--|----|
| a. Mengabulkan gugatan Penggugat (PT Yakin Gloria) untuk sebagian.  | <i>Granted the plaintiff (PT Yakin Gloria).</i>  | a. |
| b. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum.  | <i>Stating that the Defendants have done againsts the law.</i>   | b. |
| c. Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9903/ Sunter Agung tertanggal 23 Oktober 2002 cacat hukum.   | <i>Stating lands rights certificates No. 9903/sunter agun, date October 23, 2002 disabilities law.</i>   | c. |
| d. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa seluas 2,19 Ha berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom No. 5599-seb adalah sah milik penggugat.   | <i>Stating that the land area of 2,19 Ha dispute objects derived from the former state land Eigendom No. 5599-scb is the legitimate property of the plaintiff.</i>           | d. |
| e. Menyatakan batal demi hukum jual beli Risalah Lelang No. 041/2006, tertanggal 19 Juni 2006 antara Tergugat I dengan Tergugat II.   | <i>Declared null and void minutes of auction sale and purchase No. 041/2006 dated June 19, 2006 between the defendant with the second</i>                                    | e. |
| f. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas sebagian tanah obyek sengketa seluas 12.850 M <sup>2</sup> sebesar Rp 17.000.000.000 (Tujuh belas miliar rupiah). | <i>Punish the defendant to pay compensation to the plaintiff for part of the land area of 12.850 M<sup>2</sup> objects dispute Rp 17 Billion (seventeen billion rupiah).</i> | f. |

Selanjutnya terjadi proses banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta, sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 33/PDT/2010/PT.DKI tanggal 22 Oktober 2010, yang diantaranya :

- |  |   |    |
|--|---|----|
| a. Menerima permohonan banding dari para pembanding  | <i>Received an appeal from the comparator</i>   | a. |
| b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Nomor: 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT tanggal 16 Juli 2009 | <i>Cancel the decision of The North Jakarta District Court, Number: 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT at July 16, 2009</i> | b. |

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2012 dan 2011  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2012 and 2011  
(Expressed in Rupiah)**

**28. Kesejahteraan Karyawan**

**Employees Benefits 28.**

Besarnya kewajiban paska kerja adalah sebesar Rp *The amount of post-employment obligation is Rp 2.545.200.340,- pada tanggal 31 Desember 2012, yang 2.545.200.340 on December 31, 2012, which presented as disajikan pada akun "hutang imbalan paska kerja" pada "post-employment benefits payable" on the consolidated laporan posisi keuangan konsolidasian. Sedangkan besarnya balance sheet. While the large amount of amortization jumlah beban amortisasi atas perhitungan berdasarkan Kep- expense for the calculation is based Kep-150/Men/2000 Rp. 150/men/2000 sebesar Rp. 654.715.000 pada tahun 2012 654.715.000 in 2012 from the "Other income (expense)- dari "Penghasilan (beban) lain-lain" dalam laporan laba rugi other" in the consolidated statement of comprehensive komprehensif konsolidasian.*



METRO

## PT METRO REALTY, Tbk

PT METRO REALTY, Tbk  
KANTOR PUSAT :  
Gedung Metro Pasar Baru Lt. 10  
Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710

Telpón (62-21) 344 1222  
Faksimili (62-21) 384 7242