

laporan bisnis

business report

Pencapaian Bakrieland adalah hasil dari strategi yang tepat, reputasi yang baik, produk yang berkualitas, serta dukungan sumber daya manusia yang profesional.

The achievements of Bakrieland were the result of our proper strategy, good track record, finest quality products, and the support of professional human resources.



As the largest CBD land bank in Jakarta, the City Property has developed the ideal of the integrated modern superblock that has become Bakrieland's pride to suit existing and future property demand.

city property

Dengan lahan cadangan terbesar di CBD utama Jakarta, City Property telah mengembangkan konsep ideal superblok modern terpadu yang menjadi kebanggaan Bakrieland untuk memenuhi kebutuhan properti masa kini dan masa depan.

Tinjauan Umum

City Property memiliki reputasi yang baik sebagai pengembang properti terbesar di Jakarta, meliputi properti komersial (ruang kantor, hotel, pusat perbelanjaan, dan pusat kebugaran), properti hunian vertikal dan sarana penunjang lainnya seperti sarana ibadah dan pendidikan. Setelah menuntaskan proyek-proyek yang kini berhasil menyumbangkan pendapatan serta membangun citra yang baik bagi perusahaan, Bakrieland kembali mengembangkan sebuah proyek bergengsi, yaitu Rasuna Epicentrum. Perencanaan dan pelaksanaan pembangunan telah dimulai di atas lahan seluas 53,5 hektar untuk menciptakan suatu kawasan superblok modern terpadu. Sebagai kompleks kawasan superblok modern terpadu di pusat kota, Rasuna Epicentrum dirancang untuk memenuhi kebutuhan ruang properti perkotaan masa depan. Melalui anak perusahaannya, PT Bakrie Swasakti Utama, Bakrieland bertekad untuk mempertahankan dan meningkatkan pengelolaan Rasuna Epicentrum secara baik dan berkualitas.

Berdasarkan data pada kuartal ke-empat tahun 2007 (sumber: Colliers International Indonesia, 2007), tersedia 17.468 unit apartemen di CBD Jakarta,

Overview

Our City Property unit has secured a solid track record as one of the largest property developers in Jakarta, which covers commercial property (office space, hotels, shopping malls, and health centers), vertical residential property and supporting facilities such as religious service and education facilities. With a host of completed projects currently successfully generating income and prestige, Bakrieland is taking on another high profile development, Rasuna Epicentrum. Preparation and construction are underway on these 53.5 hectares of prime and integrated superblock. Slated to be the largest fully integrated modern superblock within the thriving area, the Rasuna Epicentrum has been carefully designed to meet existing and future property demand. Through its subsidiary, PT Bakrie Swasakti Utama, Bakrieland is committed to maintaining and improving the good management with the best quality of service.

Based on the data in fourth quarter of 2007 (source: Colliers International Indonesia), there were 17,468 units of apartment in the Jakarta CBD, in which 4,885



Sales Growth **80,9%**

dimana Bakrieland telah dan sedang membangun 4.885 unit atau 27,9% pangsa pasar. Selanjutnya hingga tahun 2011, City Property merencanakan penambahan pasokan sebanyak 1.860 unit.

Kinerja Operasional

Pada tahun 2007, City Property memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp 517 miliar atau meningkat 80,9% dari tahun sebelumnya. Pendapatan tersebut dihasilkan oleh PT Bakrie Swasakti Utama yang merupakan anak perusahaan Bakrieland dengan kepemilikan saham sebesar 95,85%.

PT Bakrie Swasakti Utama bangga dengan proyek berskala besar Rasuna Epicentrum, dimana superblok dengan konsep modern dan terpadu ini akan menjadi kebanggaan Bakrieland yang mampu membangun citra Bakrieland sebagai pengembang superblok modern terkemuka. Beberapa proyek yang sudah dan akan dibangun di Rasuna Epicentrum adalah sebagai berikut:

Aston Rasuna Hotel and Residence

Aston Rasuna Residence merupakan contoh sebuah kenyamanan hidup di tengah kota, memiliki 2 (dua)

units or 27.9% of market share. Going forward to 2011, Bakrieland's City Property plans to add 1,860 more units of apartment.

Operations Performance

In 2007, revenue from the City Property was Rp 517 billion, or an increase of 80.9% over that of the previous year's. This revenue was contributed by PT Bakrie Swasakti Utama, a 95.85% owned subsidiary of Bakrieland.

PT Bakrie Swasakti Utama is excited about the large-scale Rasuna Epicentrum project. This modern integrated superblok will become the flagship of Bakrieland projects in Jakarta and create a second-to-none image of Bakrieland as the foremost modern superblok developer. The projects that have and to be developed in the Rasuna Epicentrum are as follows:

Aston Rasuna Hotel and Residence

The two towers of the Aston Rasuna Residence are examples of gracious living in the center of the



Jakarta's highest
average occupancy
rate

83%

menara, yang digunakan sebagai serviced apartment (hotel) dan kondominium, yang dikelola oleh Aston International Indonesia. Serviced apartment (Tower A) memiliki 240 unit, sementara kondominium (Tower B) memiliki 226 unit, merupakan tempat hunian yang nyaman di tengah kota. Pada tahun 2007, tingkat hunian rata-rata mencapai 83,14%, sehingga memberikan kontribusi pendapatan yang berkelanjutan bagi Perusahaan.

The 18th Residence Taman Rasuna

The 18th Residence Taman Rasuna memiliki 2 (dua) menara 32 lantai dengan 750 unit apartemen yang terletak di kompleks Taman Rasuna. Areal seluas 32.925 m² telah habis terjual dan pembangunannya telah selesai diakhir tahun 2007. Pembangunan ini merupakan jawaban atas kebutuhan tempat tinggal berkualitas di kota sekaligus membangun citra Bakrieland sebagai pengembang properti terkemuka. Dilengkapi fasilitas hiburan dan komersial, pembangunan ini telah mempertimbangkan berbagai kebutuhan yang diperlukan guna menyikapi perkembangan masa depan kota Jakarta.

Rasuna Office Park

Komplek perkantoran Rasuna Office Park dengan total area dijual seluas 14.031 m², dibangun dalam 3

city. Managed by Aston International Indonesia, the serviced apartment or hotel (Tower A) has a total of 240 unit apartments, while the condominium (Tower B) with 226 units remains one of the most sought-after living spaces in the city. In 2007 the average occupancy rate was 83.14%, providing continuing solid earnings for the Company.

The 18th Residence Taman Rasuna

The 18th Residence Taman Rasuna has two apartment towers of 32 floors each, consisting of 750 units of apartments located in the Taman Rasuna complex. Total saleable area of 32,925 square meters was virtually sold out and construction was completed by end of 2007. This development further confirms the strong demand for high quality living within the city and establishes the quality image of Bakrieland as a foremost property developer. By providing essential recreational and commercial facilities, these developments have set the standard for future development throughout Jakarta.

Rasuna Office Park

Developed in three stages, the Rasuna Office Park has a total of 14,031 square meters of saleable space.

tahapan. Tahap pertama dan kedua telah selesai di bulan Januari dan Desember 2006. Sedangkan tahap ketiga diharapkan selesai di awal tahun 2008. Kunci sukses pengembangan ini adalah keberhasilan dalam mengidentifikasi kebutuhan untuk perkantoran yang berkualitas.

Pasar Festival

Sebuah pusat perbelanjaan di area Kuningan, Jakarta, Pasar Festival akan segera direvitalisasi guna meningkatkan kualitas fasilitas dan pelayanannya. Peningkatan kebutuhan akan pusat perbelanjaan, akan menjadikan area perbelanjaan seluas 11.288 m² ini sebagai fasilitas perbelanjaan yang lengkap. Dengan lokasi berdekatan dengan Rasuna Epicentrum, menjadikan area ini cocok bagi segmen konsumen kelas menengah dan menengah atas. Melalui kerja sama pengelolaan selama 48 tahun dengan Pemerintah DKI Jakarta, pengelola yakin akan mampu untuk memberikan sebuah pilihan belanja yang menarik bagi berbagai konsumen di masa depan.

Gold's Gym Elite Rasuna

PT Bakrie Swasakti Utama bekerjasama dengan Pemda DKI dalam bentuk kerja sama pengelolaan selama 48 tahun untuk mengelola Gold's Gym Elite Rasuna (dahulu bernama Klub Rasuna), dengan area yang terpakai seluas 22.783 m². Kinerja Gold's Gym Elite Rasuna cukup baik dengan jumlah keanggotaan mencapai 1.089 sampai akhir tahun 2007. Dengan pertumbuhan properti hunian dan bisnis di area Kuningan yang terus menunjukkan peningkatan, diharapkan semakin meningkatkan keanggotaan dan kualitas pelayanan Gold's Gym Elite Rasuna.

The Grove Condominium

Kondominium dengan 440 unit kelas menengah atas, terdiri dari 2 (dua) menara masing-masing mempunyai 32 dan 39 lantai, dengan total area untuk dijual sebesar 47.647 m². Lebih dari sekedar tempat hunian perkotaan, The Grove Condominium menawarkan ketenangan di jantung kota Jakarta. Per akhir tahun 2007, penjualan unit mencapai 47,2% sementara konstruksi telah berjalan 20,25%.

The Grove Suites

Serviced apartment bintang 5 dengan 151 unit kamar strata-title terdiri dari 12 lantai dengan total luas ruang 12.067 m². Per akhir tahun 2007 penjualan unit mencapai 13,9%, sementara konstruksi telah berjalan 20,22%.

Stage 1 and 2, completed in January and December 2006, respectively, have been operating profitably. Stage 3 is expected to be completed in early 2008. The key to success of such development was in identifying the demand for quality office space.

Pasar Festival

A long-time shopping icon on Kuningan area, Jakarta, Pasar Festival is about to have a make-over to improve its occupancy rate. Increasing demand for shopping choices will propel this 11,288 square meters shopping plaza into a full range shopping facility. Its central location adjacent to the Rasuna Epicentrum has made the whole area a high traffic area of middle and middle-upper segment customers. With a 48-year management agreement with DKI Regional Government, continued profitable management will continue to provide an exciting shopping option for the growing customer base for the foreseeable future.

Gold's Gym Elite Rasuna

In cooperation with the DKI Regional Government, PT Bakrie Swasakti Utama has a 48 year management agreement over Gold's Gym Elite Rasuna (previously known as Klub Rasuna) with total useable area of 22,783 square meters. Performance of the Gold's Gym Elite Rasuna showed a good result by having a large client base reaching 1,089 members by the end of 2007. As growth in residential and business properties continues its exciting place in the Kuningan area, Bakrieland hopes to increase Gold's Gym Elite Rasuna memberships and improve service quality.

The Grove Condominium

Two towers of mid-up segment condominium with 440 units. Each tower has 32 and 39 floors with total saleable area of 47,647 square meters. The Grove Condominium offers much more than urban living experience. It's a sanctuary in the heart of the city. At the end of 2007, the Grove Condominium already has 47.2% take-up rate and 20.25% of construction progress.

The Grove Suites

A five-star strata serviced apartment with 151 units. The Grove Suites has 12 floors with total saleable area of 12,067 square meters. At the end of 2007, the Grove Suites has 13.9% take-up rate and 20.22% of construction progress.

The Wave di Rasuna Epicentrum

Di awal tahun 2008, Bakrieland meluncurkan The Wave di Rasuna Epicentrum, sebuah kompleks kondominium kelas menengah dengan 9 (sembilan) menara, yang terdiri atas gedung 10 lantai sampai yang tertinggi 40 lantai. Dengan total 2.797 unit hunian, total luas area adalah 174.939,56 m².

Bakrie Tower

Dengan tingkat penyelesaian konstruksi 40,57% per akhir 2007, Bakrie Tower direncanakan selesai pada tahun 2008. Gedung perkantoran 48 lantai setinggi 215 meter ini memiliki total area untuk dijual sebesar 61.855 m². Gedung perkantoran ini akan menjadi *landmark* baru di Jakarta dengan konsep arsitektur bangunan yang unik, serta telah mempertimbangkan aspek efisiensi energi, aspek lingkungan dan penghematan sumber daya air.

Epicentrum Walk - Lifestyle and Entertainment Center

Pada akhir tahun 2007, kemajuan pembangunan Epicentrum Walk telah mencapai 33,99% dan diperkirakan selesai pada akhir tahun 2008. Epicentrum Walk menawarkan konsep *outdoor shopping* yang unik, berdiri di atas bangunan berlantai 2 dan 7. Bangunan ini memiliki total area untuk dijual seluas 25.602 m², yang diperuntukkan bagi supermarket berkelas dan toko-toko *specialty* lainnya yang memberikan kenyamanan bagi pengunjung.

Concert Hall & Office Tower

Gedung setinggi 18 lantai ini direncanakan memiliki 24.904 m² area yang dapat dijual. Sebagai lokasi untuk menampilkan kekayaan warisan budaya Indonesia kepada dunia, gedung ini akan dilengkapi dengan *Concert Hall* kelas dunia yang pertama di Jakarta. Diperkirakan selesai dibangun pada tahun 2011.

The Convergence Indonesia

Gedung perkantoran ini diperuntukkan bagi usaha telekomunikasi, media, dan teknologi informasi, dengan 16 lantai dan total area seluas 24.300 m². Desain gedung ini telah memperoleh penghargaan sebagai The Best Design dalam ajang Building Constructions International (BCI) Architecture 2007 dan direncanakan selesai pada awal tahun 2010.

The Wave At Rasuna Epicentrum

In early 2008, Bakrieland launched a new mid segment project, the Wave, at Rasuna Epicentrum, which consists of 9 (nine) condominium towers with 2,797 units. The lowest tower has 10 floors, where the highest tower has 40 floors with total saleable area of 174,939.56 square meters.

Bakrie Tower

With a completion of 40.57% by the end of 2007, Bakrie Tower is scheduled to be completed in 2008. These 215 meters in height office building is planned to have 48 floors with a saleable area of 61,855 square meters. This office building will be the new landmark of Jakarta with its unique twisting and interlocking form concept, which have considered energy efficiency, environmental issue, and water conservation in every aspect of the building.

Epicentrum Walk - Lifestyle and Entertainment Center

By the end of 2007, the Epicentrum Walk completed 33.99% of site progress development and planned to be fully completed by the end of 2008. The Epicentrum Walk offers a unique concept of outdoor shopping built on two and seven floor buildings with total saleable area of 25,602 square meters. This arcade will have a high end supermarket and specialty shops with a cozy area for shoppers.

Concert Hall & Office Tower

Buildings are slated to have 18 floors with total saleable area of 24,904 square meters. This project purposes to be an opportunity to unveil the rich cultural heritage of Indonesia to the world and will present the first world class Concert Hall in Jakarta. This concert hall and office tower is planned to be completed by 2011.

The Convergence Indonesia

An office building with 16 floors and total saleable area of 24,300 square meters has an exceptional design that is awarded by the Building Construction International (BCI) Architecture 2007 as Best Design. The development of Bakrie Convergence Center will be completed in early 2010.

Wisma Bakrie 1

Wisma Bakrie 1 adalah gedung perkantoran yang berlokasi di Kuningan, Jakarta. Memiliki 8 (delapan) lantai dengan luas area sewa sebesar 11.401 m². Gedung ini berhasil mempertahankan tingkat hunian sebesar 91,8% dan memberikan kontribusi pendapatan yang tinggi.

Wisma Bakrie 2

Wisma Bakrie 2 merupakan Built Operate Transfer selama 25 tahun dengan Badan Pengembangan Perencanaan Nasional (Bappenas). Wisma Bakrie 2 memiliki 18 lantai dengan area sewa seluas 18.074 m². Pada tahun 2007, tingkat hunian rata-rata mencapai 85,6%.

Strategi Pemasaran

Untuk terus meningkatkan penjualan, selama tahun 2007 City Property mengimplementasikan strategi pemasaran yang agresif meliputi kegiatan-kegiatan antara lain:

- Diversifikasi produk untuk memperluas segmentasi pasar;
- Menyediakan paket pembayaran yang menarik;
- Menyelenggarakan berbagai kegiatan promosi;
- Mengadakan kegiatan promosi di berbagai media secara teratur; dan
- Membangun sumber daya manusia yang kuat dalam tim pemasaran dan penjualan melalui pelatihan berkala.

Prospek 2008 dan Ke Depan

City Property merupakan salah satu ujung tombak bagi keberhasilan pengembangan portofolio properti Bakrieland. Dengan pesatnya pertumbuhan ekonomi, diversifikasi usaha, dan stabilitas politik di Indonesia, pendapatan Bakrieland akan terus meningkat, seiring dengan kebutuhan akan kualitas superblok modern terpadu. Tingkat suku bunga yang rendah, perubahan gaya hidup dan tingginya biaya transportasi di kota Jakarta mendorong meningkatnya kebutuhan akan superblok modern terpadu yang mudah dijangkau bagi lebih banyak orang. Ke depannya, Bakrieland berharap dapat terus melakukan loncatan kesuksesan.

Wisma Bakrie 1

Wisma Bakrie 1 is an office building located in Kuningan, Jakarta. With 8 floors and a lease area of 11,401 square meters, this building has maintained high occupancy and strong earnings with 91.8% rate of occupancy.

Wisma Bakrie 2

Wisma Bakrie 2 is a build-operate-transfer cooperation between PT Bakrie Swasakti Utama and National Development Planning Agency (Bappenas). The tower has 18 floors and lease area of 18,074 square meters. In 2007, the average occupancy level of Wisma Bakrie 2 reached 85.6%.

Marketing Strategy

To continually increase its sales, in 2007 City Property implemented aggressive marketing strategy that covers such activities as:

- Product diversification to expand market segmentation;
- Providing attractive payment package;
- Promotion events;
- Regular media promotion; and
- Building a strong team of human resources in sales and marketing through regular training programs.

2008 Outlook and Beyond

The City Property has been at the forefront of Bakrieland's property development success. With the continued economic growth, business diversification and maturing political climate in Indonesia, property income will remain steady and robust and demand for the quality that Bakrieland constructs will continue to grow. Low interest rates, a changing lifestyle and the high cost and difficulty of transportation within Jakarta are making our integrated living concepts more and more accessible to more and more people. The future seems well able to allow a leap to success.

Having prime locations for residential and commercial property, Bakrieland continues its effective promotion and precise market segmentation to improve business performance.

landed residential

Dengan memiliki lokasi terbaik untuk kawasan hunian dan komersial, Bakrieland terus melakukan promosi yang efektif serta pemilihan segmen pasar yang tepat untuk meningkatkan kinerja usahanya.

Tinjauan Umum

Landed Residential berfokus pada pengembangan perumahan untuk memenuhi kebutuhan pasar bagi segmen menengah dan menengah atas. Dalam pemenuhan kebutuhan bagi konsumen ini, Landed Residential menyediakan tempat hunian dengan fasilitas terbaik dengan lokasi yang strategis baik dari segi akses maupun privasi. Dengan perluasan ke luar distrik Jakarta, Landed Residential berupaya memenuhi kebutuhan atas pertumbuhan komunitas perkotaan di beberapa daerah lainnya di Indonesia, seperti Bogor, Malang, Sukabumi, dan Batam.

Dengan posisinya sebagai pengembang terkemuka di Bogor, Landed Residential melalui Bogor Nirwana Residence (BNR) mempunyai pangsa pasar sekitar 70% yang berasal dari Jakarta, dan sekitar 30% sisanya berasal dari wilayah Bogor sekitarnya.

Kinerja Operasional

Pada tahun 2007, Landed Residential memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp 192,8 miliar, atau peningkatan penjualan sebesar 83% dari tahun sebelumnya. Kontribusi ini dihasilkan oleh:

PT Graha Andrasentra Propertindo

Merupakan anak perusahaan Bakrieland dengan kepemilikan saham sebesar 99,78%. PT Graha

Overview

Bakrieland focuses attention on the development of housing estates that cater to the middle and middle-upper segments of the market. In meeting the demands of these customers, Bakrieland's Landed Residential provides the best in facilities and is located strategically for both access and privacy. Expanding outside of the Jakarta area, Bakrieland is fulfilling demand in other growing urban areas within Indonesia, such as Bogor, Malang, Sukabumi and Batam.

As a leading developer in Bogor, through Bogor Nirwana Residence (BNR), Landed Residential holds 70% of its market segment from Jakarta, and the remaining 30% from Bogor area.

Operations Performance

In 2007, revenue from Landed Residential was Rp 192.8 billion, or a sales increase of 83% over that of the previous year's. These revenues were contributed by:

PT Graha Andrasentra Propertindo

A subsidiary of Bakrieland with 99.78% share ownership. PT Graha Andrasentra Propertindo (GAP) manages BNR,



Sales Growth **83%**

Andrasentra Propertindo (GAP) mengelola perumahan BNR, yang merupakan kawasan hunian eksklusif di Bogor, Jawa Barat. BNR merupakan kawasan hunian yang akan berkembang hingga 1.000 hektar yang menerapkan konsep resor dengan mempertahankan 60% lahan sebagai area hijau, serta memiliki fasilitas yang lengkap, termasuk *clubhouse*, *water park* dan *lifestyle center*. BNR dibangun dengan sistem cluster untuk memberikan jaminan keamanan dan privasi yang tinggi bagi penghuni.

Untuk melengkapi cluster yang telah dibangun, pada tahun 2007, BNR meluncurkan 4 (empat) cluster baru, yaitu:

- Cluster Tirta Nirwana, terdiri dari 164 unit rumah dengan konsep minimalis tropis di atas lahan seluas 9,6 hektar.
- Cluster Arga Nirwana, terdiri dari 123 unit rumah country modern di atas lahan seluas 4,2 hektar.
- Cluster Padma Nirwana, terdiri dari 130 unit rumah di atas lahan seluas 4,5 hektar.
- Cluster The Panorama, terdiri dari 72 unit rumah mewah di atas lahan seluas 4,5 hektar.

Selain hunian perumahan, BNR juga mulai mengembangkan kawasan komersial di Bogor yaitu 'Nirwana Epicentrum' yang berdiri di atas lahan seluas 20 hektar, dimana didalamnya tersedia berbagai fasilitas komersial seperti Orchard Walk Mall, Orchard Walk Arcade, The Jungle Water

an exclusive residential area located in Bogor, West Java. BNR is a city residence which will cover around 1,000 hectares with a 'resort' concept that harmonizes 60% of the natural environment. With its complete supporting facilities, including a clubhouse, water park and lifestyle center, BNR is built in clusters, providing a high level of security and privacy for residents.

Complementing its product range, in 2007 BNR introduced 4 (four) new clusters as follows:

- Tirta Nirwana cluster, comprising 164 housing units with a concept of tropical minimalist style in a 9.6 hectare area.
- Arga Nirwana cluster, comprising 123 housing units of modern country style in a 4.2 hectare area.
- Padma Nirwana cluster, comprising 130 housing units in an area of 4.5 hectares.
- The Panorama cluster, comprising 72 luxury houses built within an area of 4.5 hectares.

Aside from residential units, BNR has also began with the development of a commercial estate in Bogor, the Nirwana Epicentrum. With a total area of 20 hectares, the estate provides various commercial facilities such as Orchard Walk Mall, Orchard Walk Arcade, The Jungle



Planned
Development Area **1,000** ha



Park dan Aston Bogor Hotel & Resort. Keberadaan Nirwana Epicentrum diharapkan menjadi tujuan wisata bukan hanya bagi penduduk Jakarta dan Bogor, tapi juga wisatawan dari negara-negara Asia. Sampai akhir tahun 2007, BNR telah membangun 'The Jungle Water Adventure' yaitu wahana wisata air paling modern dan lengkap di Bogor. The Jungle Water Adventure juga dilengkapi berbagai fasilitas pendidikan bernuansa hiburan seperti Giant Aquarium, Bird Park, Dry Park, Fountain Futsal, 4D Cinema, Lazy River, Racer Slide, Kiddy Pool, dan Leisure Pool.

PT Sanggraha Pelita Sentosa

Merupakan anak perusahaan PT Graha Andrasentra Propertindo dengan kepemilikan saham 99,30%. PT Sanggraha Pelita Sentosa telah menyelesaikan 2 (dua) proyek perumahan, dengan nama Graha Taman Kebayoran dan Graha Taman Sukabumi.

Graha Taman Kebayoran

Graha Taman Kebayoran, sebuah kompleks perumahan untuk segmen kelas menengah ke bawah berlokasi di Bekasi Timur, Jawa Barat. Graha Taman Kebayoran menempati lahan seluas 13,8 hektar, dan dilengkapi fasilitas umum seperti kolam renang dan lapangan tenis.

Graha Taman Sukabumi

Graha Taman Sukabumi, sebuah kompleks perumahan di Sukabumi, Jawa Barat, yang menawarkan 2 tipe rumah.

Water Park, and Aston Bogor Hotel & Resort. The Nirwana Epicentrum is intended to become a tourist destination not only for residents of Bogor and Jakarta but also for tourists from Asian countries. By year-end 2007, Bogor Nirwana Residence completed the construction of 'The Jungle Water Adventure' as the most modern and inclusive water park facility in Bogor, completed with edutainment facilities such as the Giant Aquarium, Bird Park, Dry Park, Fountain Futsal, 4D Cinema, Lazy River, Racer Slide, Kiddy Pool, and Leisure Pool.

PT Sanggraha Pelita Sentosa

It is a subsidiary of PT Graha Andrasentra Propertindo with 99.30% share ownership. PT Sanggraha Pelita Sentosa has completed two housing projects, namely the Graha Taman Kebayoran and Graha Taman Sukabumi.

Graha Taman Kebayoran

Graha Taman Kebayoran, a housing estate for the middle-to lower segment located in Bekasi Timur, Jawa Barat. The land area totals 13.8 hectares, and the public facilities include a swimming pool and tennis court.

Graha Taman Sukabumi

Graha Taman Sukabumi is a housing estate located in Sukabumi, West Java, offering two types of housing units.



PT Mutiara Permata Biru

Merupakan anak perusahaan PT Graha Andrasentra Propertindo dengan kepemilikan saham 99%. PT Mutiara Permata Biru telah membangun Batam Nirwana Residence di Sekupang, Batam, yang merupakan perumahan bagi segmen menengah. Perumahan ini dibangun di lahan seluas 40 hektar, dan akan dilengkapi dengan fasilitas publik seperti *clubhouse*, kolam renang, taman anggrek, lapangan futsal dan taman bermain anak. Hingga akhir tahun 2007, total penjualan telah mencapai 25%.

PT Dutaperkasa Unggullestari

Selain proyek-proyek di atas, Bakrieland juga membangun proyek perumahan Ijen Nirwana Residence di Malang, Jawa Timur. Ijen Nirwana Residence memiliki luas area lebih kurang 27 hektar dengan mengusung konsep hunian resor di tengah kota, yang akan dilengkapi dengan area komersial dan berbagai macam fasilitas seperti *clubhouse*, *jogging track* dan hutan kota.

Strategi Pemasaran

Untuk terus meningkatkan penjualan dan pangsa pasarnya, selama tahun 2007, Landed Residential mengimplementasikan strategi pemasaran yang agresif meliputi kegiatan-kegiatan antara lain:

- Merancang produk sesuai kebutuhan segmen pasar;
- Memperkuat tim pemasaran internal;
- Membentuk tim penjualan untuk produk perumahan dan produk komersial;
- Memberikan paket pembayaran yang menarik;
- Menyenggarakan berbagai acara promosi untuk menarik konsumen baru; dan
- Melakukan kegiatan promosi di berbagai media secara teratur.

Prospek 2008 dan Ke Depan

Rumah masih merupakan pilihan utama sebagai tempat tinggal bagi sebagian besar masyarakat Indonesia. Lebih dari itu, harga tanah yang terus meningkat di Jakarta telah menjadikan daerah pinggiran seperti Bogor menjadi lokasi lebih menarik bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Dengan memiliki lokasi yang strategis, upaya promosi yang efektif serta pemilihan segmen pasar yang tepat, proyek-proyek pembangunan perumahan Bakrieland diharapkan akan terus menunjukkan kinerja terbaiknya.

Di tahun 2008 dan ke depan, PT GAP akan meluncurkan tipe cluster terbaru di BNR, yaitu Grand Harmony, Cluster Medium Houses, Cluster Excellent Houses, dan Cluster Golf Side Housing. Sementara pengembangan Nirwana Epicentrum akan dilanjutkan dengan peluncuran the Flona Walk, Padang Golf 18 Hole, Eco Office, dan Bakrie University.

PT Mutiara Permata Biru

A subsidiary company of PT Graha Andrasentra Propertindo with 99% share ownership. PT Mutiara Permata Biru has developed the Batam Nirwana Residence in Sekupang, Batam, as a housing estate intended for the middle class segment. The estate is built in an area of 40 hectares, and includes public facilities such as a clubhouse, swimming pool, orchid garden, futsal court, and a children playing ground. As of year-end 2007, sales of housing units amounted to 25% of the total.

PT Dutaperkasa Unggullestari

In addition to these projects, Bakrieland also developed the Ijen Nirwana Residence, a housing project located in Malang, East Java, which is built by PT Dutaperkasa Unggullestari. Ijen Nirwana Residence is a city residential with resort concept in a 27 hectares area, which has a commercial area and other kinds of facilities such as clubhouse, jogging track and green belt area.

Marketing Strategy

To continually increase its sales and market share, in 2007 Landed Residential implemented aggressive marketing strategy that covers such activities of:

- Designing products that suit market segment demands;
- Strengthening internal marketing team;
- Forming sales team for both residential and commercial products;
- Introducing attractive payment package;
- Initiating various promotion events to attract new consumers; and
- Promoting products regularly through various media.

2008 Outlook and Beyond

Housing is still the primary choice of living for a large part of Indonesian society. In addition, the rising prices of land in Jakarta has made the surrounding suburbs such as Bogor a much more attractive location for those wishing to own a house. Bakrieland's housing projects are expected to continue their excellent performance due to their strategic locations, effective promotion and precise market segmentation.

In 2008 and the following years, PT GAP will launch new housing clusters at the BNR: the Grand Harmony, Medium Houses Cluster, Excellent Houses Cluster, and Golf Side Housing Cluster. Meanwhile, development of Nirwana Epicentrum will continue with the construction of the Flona Walk, 18 Hole Golf Course, Eco Office, and Bakrie University.

In addition to its strategic location, Bakrieland's Hotels and Resorts always attempts to provide the best experience for guests through commitment to the quality and services.

hotel and resort

Selain lokasi yang strategis, Hotel & Resort yang dikembangkan oleh Bakrieland berupaya memberikan berbagai pengalaman terbaik bagi para tamu melalui komitmen terhadap kualitas dan pelayanan.

Tinjauan Umum

Hotel & Resort didedikasikan untuk membangun citra eksotik Indonesia kepada wisatawan domestik maupun internasional di berbagai daerah wisata di seluruh Indonesia. Di bawah pengelolaan anak perusahaan Bakrieland, PT Bakrie Nirwana Semesta, pengembangan ditujukan untuk memberikan penginapan yang berkualitas, baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang di tempat wisata yang indah dan menarik. Dengan meningkatnya kebutuhan domestik dan internasional akan bangunan *strata title*, pengembangan ini akan memberikan petualangan yang berharga dalam kehidupan.

Berdasarkan data pada kuartal ke-empat tahun 2007, tersedia 1.277 unit kondominium dan hotel di Bali, dimana unit Hotel & Resort memiliki 300 unit atau 23,5% dari total unit yang ada.

Kinerja Operasional

Pada tahun 2007, Hotel & Resort memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp 72 miliar atau meningkat 36 kali atau 3.592% dari tahun sebelumnya. Hal ini terjadi seiring dengan prestasi penjualan yang terus meningkat dari unit-unit, yaitu:

Overview

The Hotel & Resort unit is dedicated to projecting the image of exotic Indonesia by expanding domestic and international tourist to both known and untapped regions of natural wonder in Indonesia. Under the management of Bakrieland subsidiary, PT Bakrie Nirwana Semesta, our developments are aimed at offering high quality short and long term stays in beautiful and exciting places. Capitalizing on latent domestic and growing international demand for strata titled and well appointed accommodation, these developments hold the promise of luxurious adventure travel and living.

Based on data in the fourth quarter of 2007, there were 1,277 units of condominium and hotel rooms in Bali, in which 300 units or 23.5% were owned by Hotel & Resort.

Operations Performance

In 2007, revenue from Hotel & Resort was Rp 72 billion, or 36 times or 3,592% more than the previous year's. This achievement was in line with successful sales from all units as follows:



Sales Growth **3,592%**

PT Samudra Asia Nasional (SAN)

Merupakan anak perusahaan PT Graha Andrasentra Propertindo dengan kepemilikan saham 99,99%. Pada saat ini SAN tengah membangun Legian Nirwana Suites, sebuah hotel strata pertama berlokasi di Legian, Bali. Hotel ini terletak di lokasi yang sangat strategis di Pantai Kuta, yang merupakan salah satu tujuan wisata utama di Pulau Bali. Sebagai bagian dari fasilitas hotel, juga terdapat kawasan niaga dengan 13 unit area disewakan untuk outlet makanan, minuman dan hiburan.

PT Krakatau Lampung Tourism Development (KLTD)

Merupakan anak perusahaan Bakrieland dengan kepemilikan saham 90%, sementara 10% kepemilikan saham dimiliki oleh Pemerintah Daerah Propinsi Lampung. KLTD membangun area wisata sekitar pantai di Lampung, Sumatera, dengan nama Krakatoa Nirwana Resort di atas lahan seluas 500 hektar. Resort ini mudah dijangkau dari Jakarta dan kota-kota lain di wilayah Sumatera. Krakatoa Nirwana Resort memiliki 42 kamar yang pada saat ini dikelola oleh Core Hospitality Indonesia. Selama tahun 2007, Bakrieland telah melakukan beberapa pengembangan,

PT Samudra Asia Nasional (SAN)

SAN is a subsidiary of PT Graha Andrasentra Propertindo with a 99.99% share of ownership. SAN presently is developing The Legian Nirwana Suites, the first strata hotel located in Legian, Bali. The hotel is located in a very strategic area in Kuta Beach, well known as one of main tourism destinations on Bali Island. The complex consists of commercial space consisting of 13 allotments for lease designed for food & beverages and entertainment outlets, which will be the hotel facilities.

PT Krakatau Lampung Tourism Development (KLTD)

KLTD is a subsidiary of Bakrieland with a 90% ownership share and 10% owned by the Provincial Government of Lampung. KLTD develops beach tourism vicinity named Krakatoa Nirwana Resort with total area up to 500 hectares in Lampung, Sumatera. The resort is easy to be reached from Jakarta and other cities in Sumatera. Krakatoa Nirwana Resort has 42 rooms, which presently are managed by Core Hospitality Indonesia. In 2007, Bakrieland has done several developments i.e., 24 room units / additional adventure cabins, golf driving range, commercial



Prime Location Bali & Balikpapan

antara lain penambahan 24 kamar, *golf driving range*, kawasan niaga dan area wisata pantai untuk publik, serta Krakatau Adventure Park.

PT Libratindo Gemilang (LG)

Merupakan anak perusahaan PT Bakrie Nirwana Semesta dengan kepemilikan saham 99,99%. LG mengembangkan *landed houses*, *serviced apartment*, dan *suites hotel* dalam satu kawasan terpadu di Balikpapan, yang terletak di antara pusat kota dan bandar udara. Pengembangan ini dilakukan dalam tiga tahapan. Tahap pertama adalah pembangunan dua-kamar *landed houses* sebanyak 40 unit, selanjutnya 120 unit satu-kamar dan dua-kamar *serviced apartment*, serta 70 *suites hotel* yang direncanakan selesai pada awal tahun 2009. Untuk memberikan kualitas pelayanan terbaik, LG menunjuk Accor Hotels sebagai pengelola properti dengan brand Grand Mercure.

PT Berkah Puhu Lestari (BPL)

Merupakan anak perusahaan PT Bakrie Nirwana Semesta dengan kepemilikan saham 99,99%. BPL akan membangun 22 unit vila mewah dengan satu-kamar dan dua-kamar di Ubud, Bali. Sebagai bagian dari pembangunan tersebut, vila tersebut akan memiliki pusat kebugaran dan spa terbaik. Saat ini, proyek sudah memasuki tahap negosiasi dengan *international hotel management* untuk menjadi pengelola properti.

complex & public beach tourism area and Krakatoa Adventure Park.

PT Libratindo Gemilang (LG)

LG is a subsidiary of PT Bakrie Nirwana Semesta with a 99.99% share ownership. LG develops a landed houses, serviced apartment, and suites hotel in a superbloc complex in Balikpapan, located between the center of city and the airport. The development will be divided into three stages; first stage of approximately 40 two-bedroom landed houses have already started its construction, while 120 units of one-bedroom and two-bedroom serviced apartments and 70 suites are expected to commence the construction in early 2009. In order to provide the best quality of service, LG appointed the Accor Hotels with Grand Mercure brand to manage the property.

PT Berkah Puhu Lestari (BPL)

BPL is a subsidiary of PT Bakrie Nirwana Semesta with a 99.99% share ownership. BPL will develop a 22 luxury one-bedroom and two-bedroom villas located in Ubud, Bali. As part of the development, the villas will have a world-class facility for wellness and spa. Currently, the project is in stage of negotiation with an international hotel management to support BPL in the property management.

PT Bali Nirwana Resort (BNR)

BNR, pemilik atas resor terpadu pertama di Bali, Nirwana Bali Resort, dimana 27% sahamnya dimiliki oleh PT Bakrieland Development Tbk. Resor seluas 103 hektar yang berlokasi di Tanah Lot, Tabanan, Bali, terdiri dari hotel bintang lima, padang golf 18-hole rancangan Greg Norman, dan pemukiman eksklusif yang dilengkapi dengan fasilitas spa dan rekreasi. Resor golf spektakuler yang dikelola oleh Le Meridien ini telah menerima berbagai pengakuan dan penghargaan sebagai salah satu resor golf terbaik di Asia.

Strategi Pemasaran

Untuk terus meningkatkan penjualan dan tingkat huniannya, selama tahun 2007 Hotel & Resort mengimplementasikan strategi pemasaran yang agresif meliputi kegiatan-kegiatan antara lain:

- Melakukan penjualan sebelum konstruksi dimulai dengan memperkenalkan produk kepada masyarakat umum;
- Paket pembayaran yang menarik termasuk program *Early Bird*, pembayaran secara tunai, cicilan dan kredit pemilikan apartemen disertai *gimmick* tertentu;
- Kerja sama dengan bank untuk memasarkan kepada para nasabah bersamaan dengan penawaran fasilitas kredit pemilikan apartemen;
- Menyenggarakan berbagai kegiatan promosi melalui pameran di berbagai pusat perbelanjaan di Jakarta dan kota-kota besar lainnya di Indonesia, program sponsorship dengan perbankan dan media baik di dalam maupun luar negeri serta *private gathering* dengan para calon pembeli;
- Kerja sama dengan para agen pemasaran independen untuk memperkuat divisi pemasaran dan penjualan;
- Mengadakan kegiatan promosi secara teratur dengan pembuatan iklan di media cetak maupun media elektronik; dan
- Membangun sumber daya manusia yang kuat dalam tim pemasaran dan penjualan, antara lain melalui pelatihan berkala.

Prospek 2008 dan Ke Depan

Hotel & Resort diharapkan dapat memperoleh manfaat dari kampanye *Visit Indonesia Year 2008* sehingga kinerja dapat meningkat. Perluasan usaha di bidang ini mencakup pembangunan *strata hotel* dan *budget hotel* melalui aliansi strategis dengan investor strategis lokal maupun asing.

PT Bali Nirwana Resort (BNR)

BNR is the owning company of the first integrated resort in Bali, Nirwana Bali Resort, with 27% ownership by PT Bakrieland Development Tbk. The 103 hectare integrated resort, located by the Tanah Lot Temple, Tabanan, Bali, consists of the luxurious five-star hotel, 18-hole Greg Norman designed golf course and exclusive residential units complete with spa and recreational amenities. Operated by Le Meridien, the spectacular golf resort has received multiple recognitions and awards as one of Asia's best golf resort.

Marketing Strategy

To continually increase its sales and occupancy rate, in 2007 Hotel & Resort implemented aggressive marketing strategy that covers such activities as:

- Pre-construction sales activity through product socialization to the general public;
- Offers attractive payment packages, including 'early bird' program, hard cash payment, installment and apartment mortgage packages with attractive sales gimmicks;
- Joint sales and marketing efforts with partner banks by offering apartment mortgage facilities to bank customers;
- A variety of promotional programs in the form of exhibitions at shopping malls in Jakarta and other major cities in Indonesia, sponsorship programs with domestic and overseas banks and media, as well as private gathering events with selected potential buyers;
- Cooperation with independent marketing agents to support the performance of the sales and marketing division;
- Regular above-the-line promotion through advertisements in the print and electronic media; and
- Develop competent sales and marketing personnel through regular training sessions and programs.

2008 Outlook and Beyond

The Hotel & Resort unit is expected to benefit from the national 'Visit Indonesia Year 2008' campaign. The expansion of the business will also include developments of strata hotels and budget hotels through strategic alliances with local and foreign investors.

Through a well planned human resources empowerment and technology information enhancement programs, Bakrieland is endeavoring to create a solid organization to challenge global competition in property sector.

sumber daya manusia & ti

human resources & it

Melalui program pemberdayaan sumber daya manusia dan peningkatan teknologi informasi yang terencana, Bakrieland berupaya menciptakan organisasi yang solid dalam menghadapi persaingan global di sektor properti.

Sumber Daya Manusia

Organisasi yang Solid

Menyikapi persaingan di industri properti global yang semakin ketat, Bakrieland telah mempersiapkan sumber daya manusianya dalam menghadapi tantangan ke depan. Hal ini dapat tercapai melalui organisasi yang berkinerja tinggi dan manajemen Sumber Daya Manusia (SDM) yang handal dan terpercaya.

Dimulai sejak kuartal pertama 2006, Bakrieland membentuk tim 'Organisasi Proyek SDM' sebagai bagian dari pengembangan organisasi dan pemberdayaan SDM yang melibatkan konsultan eksternal dan tim internal Perusahaan.

Dalam pelaksanaannya di tahun 2007, tim Organisasi Proyek SDM telah menyampaikan sejumlah pandangan dan rekomendasi kepada Direksi terkait pengembangan dan pembinaan SDM yang ada, serta pengembangan sistem informasi SDM, prosedur dan kebijakan SDM, sehingga organisasi akan siap dalam menghadapi persaingan secara global di industri properti.

Human Resources

Solid Organization

Considering the fierce competition in the global property industry, Bakrieland has prepared its human resources capabilities to cope with the challenges ahead. This can only be realized through a high-performance organization and reliable and dedicated HRD management.

As of the first quarter of 2006, Bakrieland formed an HRD Project Organization group as part of its organization improvement and human resources empowerment, which involved external consultants as well as the Company's internal team.

Over the years, the group has made a number of suggestions and recommendations to the Board of Directors mostly related to the development of the company's human resources, as well as the enhancement of HRD information systems, procedures and human resources policies. All of these will help Bakrieland's organization gear up to face global competition in the property industry.



2007 Training Budget **1.02** bio IDR

Program Pelatihan

Secara garis besar, sistem pelatihan dan pengembangan di Bakrieland telah dirancang dengan beberapa tingkatan sesuai dengan jabatan di Perusahaan. Beberapa program pelatihan telah difasilitasi oleh Perusahaan secara internal, antara lain Motivasi, Leadership, Team Work Building, Customer Care, Sistem Renumerasi, dan sebagainya.

Total biaya yang telah dikeluarkan Bakrieland untuk program pelatihan dan pengembangan selama tahun 2007 mencapai lebih kurang Rp 1.02 miliar yang diikuti oleh 215 peserta untuk berbagai jenis pelatihan yang berbeda.

Dengan dukungan konsultan sumber daya manusia yang independen, Bakrieland terus mengembangkan dan memantau seluruh kemampuan karyawan, kehandalan serta implementasi program pelatihan untuk meraih hasil yang maksimal.

Training Program

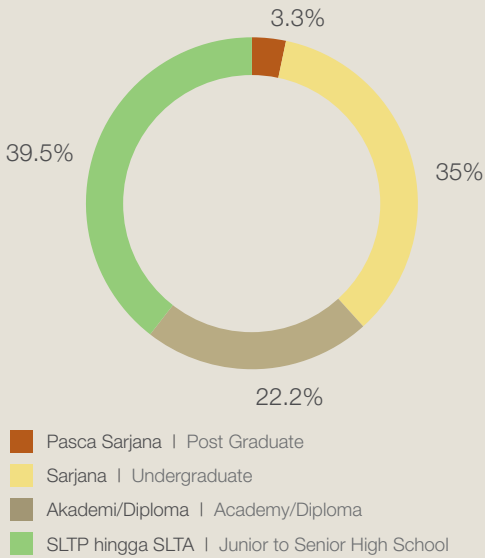
In general, the Company's training and development system has been designed in several levels: the Basic Management Program, the Advanced Management Program, and the Executive Management Program. Some training programs were conducted as in-house training sessions, such as Motivation, Leadership, Team Work Building, Customer Care, Remuneration Systems, and many others.

In 2007, the total Company's training and development costs was approximately Rp 1.02 billion with 215 participants in various training programs.

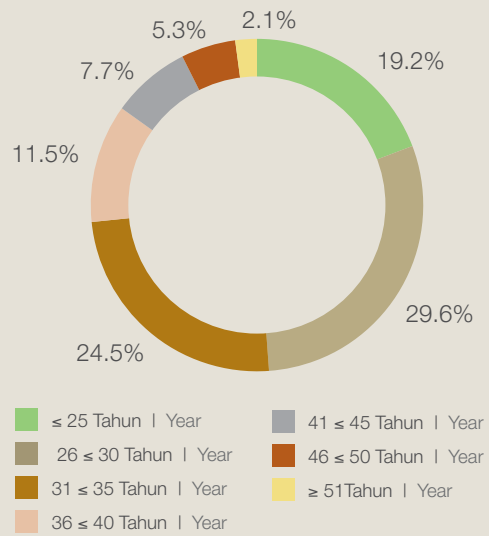
With the support of independent Human Resource consultant, Bakrieland continues to develop and monitor staff skills, reliability and required training program implementation to achieve the utmost results.

Data Karyawan 2007 | 2007 Employee Statistic

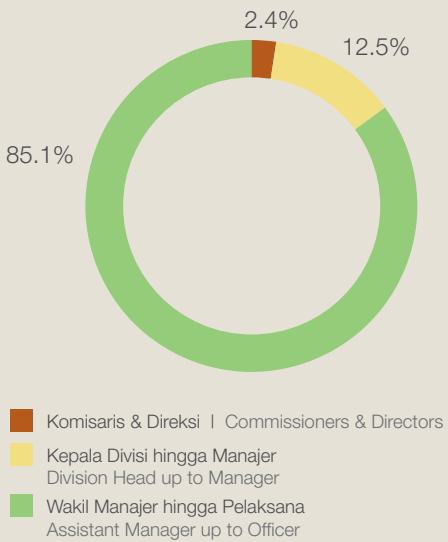
Berdasarkan Pendidikan | By Education



Berdasarkan Usia | By Age



Berdasarkan Tingkatan | By Level



Dalam rangka menjaga kualitas dan mempercepat waktu penyelesaian proyek-proyek baru serta unit usaha strategis yang baru (SBU Infrastruktur) di bidang usaha jalan tol dan pengadaan air bersih, Bakrieland telah dan akan merekrut beberapa tenaga ahli yang berpengalaman.

Kesejahteraan Karyawan

Sebagai komitmen jangka panjang, Bakrieland terus berupaya meningkatkan kesejahteraan karyawan dengan menyediakan beragam fasilitas kesejahteraan, seperti Program Dana Pensiun Bakrieland, koperasi karyawan, pengobatan, bantuan pendidikan bagi anak karyawan berprestasi, serta fasilitas rekreasi dan olah raga bagi seluruh karyawan.

Teknologi Informasi

Bakrieland terus melanjutkan peningkatan mutu jaringan teknologi informasinya agar mampu mentransfer data diantara unit-unit usaha strategisnya serta sistem kerja akunting dan audit secara terpusat.

Bakrieland juga mengembangkan sistem manajemen dan pelayanan kepegawaian dengan menggunakan aplikasi sistem teknologi informasi terpadu. Aplikasi sistem teknologi informasi ini akan terus ditingkatkan agar tercipta sebuah sistem yang terintegrasi dalam organisasi sumber daya manusia Bakrieland.

Ke depan, Bakrieland akan mengimplementasikan *Enterprise Resource Planning* guna lebih mempertajam analisis sumber daya yang dimiliki oleh Perusahaan dalam pengambilan keputusan-keputusan strategis.

To ensure quality and expedite the delivery time of new projects and new strategic business unit (SBU Infrastructure) of toll roads and water supply, Bakrieland has and will continue to recruit more experienced professionals.

Employee Welfare

As part of its long-term commitment, Bakrieland has always tried to improve its own employees' welfare by providing facilities such as Bakrieland's Pension Fund, employees' cooperatives, health clinic, scholarship to assist employees' children's education, as well as provide recreation and sports facilities for employees.

Information Technology

Bakrieland continues to upgrade its IT network to efficiently deliver data transfer between each of its strategic business units and centralized auditing and accounting systems.

Bakrieland has also developed an employee management and support systems using an integrated information technology application. This system will be continuously improved to become an integrated system for all of the human resource organizations of Bakrieland.

Going forward, Bakrieland will implement an Enterprise Resources Planning to perform more profound Company's resources analysis for strategic decision making purposes.

Data Karyawan | Employee Statistics

Perusahaan Company	Tahun Year							
	2006			2007			(c)=(b)-(a)	(%)
	Laki-laki Male	Perempuan Female	Jumlah Total (a)	Laki-laki Male	Perempuan Female	Jumlah Total (b)		
PT Bakrieland Development Tbk	30	8	38	32	11	43	5	1.2
PT Bakrie Swasakti Utama	343	128	471	477	263	740	269	63.1
PT Graha Andrasentra Propertindo	115	101	216	219	151	370	154	36.2
PT Bakrie Nirwana Semesta	132	23	155	131	22	153	(2)	(0.5)
Jumlah Total	620	260	880	859	447	1,306	426	100