

***PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES***

***LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN/  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND SUPPLEMENTARY INFORMATION***

***UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018/  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2019 AND 2018***

***DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/  
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

	<u>Halaman/ Page</u>	
<b>SURAT PERNYATAAN DIREKSI</b>		<b>DIRECTORS' STATEMENT LETTER</b>
<b>LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN</b>		<b>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</b>
<b>LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – For the years ended December 31, 2019 and 2018</b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	Notes to Consolidated Financial Statements
<b>INFORMASI TAMBAHAN</b>		<b>SUPPLEMENTARY INFORMATION</b>
Daftar I : Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	75	Schedule I : Parent Entity's Statements of Financial Position
Daftar II : Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	77	Schedule II : Parent Entity's Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Daftar III : Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	78	Schedule III : Parent Entity's Statements of Changes in Equity
Daftar IV : Laporan Arus Kas Entitas Induk	79	Schedule IV : Parent Entity's Statements of Cash Flows
Daftar V : Investasi Entitas Induk Dalam Entitas Anak, Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	80	Schedule V : Parent Entity's Investment in Subsidiaries, Associate and Joint Venture

SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2019 DAN 2018  
PT. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
*DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND SUPPLEMENTARY INFORMATION  
AS OF DECEMBER 31, 2019 AND 2018  
AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31 2019 AND 2018  
PT. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES*

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama/Name  
Alamat kantor/Office address  
  
Alamat domisili sesuai KTP  
atau kartu identitas lain/  
*Domicile as stated in ID Card*  
Nomor Telepon/Phone Number  
Jabatan/Position

2. Nama/Name  
Alamat kantor/Office address  
  
Alamat domisili sesuai KTP  
atau kartu identitas lain/  
*Domicile as stated in ID Card*  
Nomor Telepon/Phone Number  
Jabatan/Position

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan;
2. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Mei 2020/May 30, 2020

Direktur Utama / President Director

(HUSNI ALI)

We, the undersigned:

HUSNI ALI  
Capital Place Lt. 5  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18 Jakarta  
Jl. Kemang Dalam VIII/G.4  
Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang prapatan  
Jakarta Selatan  
(021) 29181188  
Presiden Direktur / President Director

HARTONO  
Capital Place Lt. 5  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18 Jakarta  
Taman Semanan Indah Blok F6/22  
Kelurahan Semanan, Kecamatan Kali Deres,  
Jakarta Barat  
(021) 29181188  
Direktur I Director

state that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements and supplementary information;
2. The consolidated financial statements and supplementary information have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements and supplementary information is complete and correct;  
b. The consolidated financial statements and supplementary information do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts.
4. We are responsible for the Company and its subsidiaries' internal control system.

This statement letter is made truthfully.

Direktur / Director

(HARTONO)



## Laporan Auditor Independen

No. 00341/2.1265/AU.1/03/0561-1/1/V/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Indonesia Prima Property Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### **Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

### **Tanggung Jawab Auditor**

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

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

## **Imelda & Rekan**

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/id/about](http://www.deloitte.com/id/about) to learn more about our global network of member firms.

## Independent Auditor's Report

No. 00341/2.1265/AU.1/03/0561-1/1/V/2020

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors

PT Indonesia Prima Property Tbk

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Indonesia Prima Property Tbk and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2019, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

### **Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements**

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

### **Auditor's Responsibility**

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

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



# Imelda & Rekan

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

## Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

## Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Indonesia Prima Property Tbk (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan catatan atas investasi pada entitas anak, asosiasi dan ventura bersama (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Laporan keuangan konsolidasian PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sebelumnya diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 27 Maret 2019.

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

## Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Indonesia Prima Property Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2019, and their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

## Other Matters

Our audit of the consolidated financial statements of PT Indonesia Prima Property Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2019 and for the year then ended were conducted for the purpose of forming an opinion on the consolidated financial statements as a whole. The accompanying financial information of PT Indonesia Prima Property Tbk (Parent Entity), which consists of the statement of financial position as of December 31, 2019, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and notes on investment in subsidiaries, associates and joint venture (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as additional information to the attached consolidated financial statements, are presented for the purposes of additional analysis and is not required part of the accompanying consolidated financial statements required under Indonesian Financial Accounting Standards. This Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. Such Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in our audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, such Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements as a whole.

The consolidated financial statements PT Indonesia Prima Property Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2018, and for the year then ended were audited by another independent auditor, who has expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements on March 27, 2019.

IMELDA & REKAN



Henri Arifian

Izin Akuntan Publik/License of Public Accountant No. AP. 0561

30 Mei 2020 / May 30, 2020

	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2018 Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	17.371.268.975	5	34.021.122.069	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	69.531.830.807	6	67.140.237.130	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 393.195.774 pada 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : Rp 307.387.613)	4.517.017.935	7	5.810.189.873	Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 393.195.774 at December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 307,387,613)
Piutang lain-lain		8		Other accounts receivable
Pihak berelasi	137.063.958.600		113.820.660.000	Related party
Pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 820.823.612 pada 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : Rp 820.823.612)	1.581.615.229		2.404.573.707	Third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 820,823,612 at December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 820,823,612)
Persediaan				Inventories
Hotel	1.052.000.228		1.176.413.755	Hotel
Aset real estat	10.010.141.521	9	11.811.259.327	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	275.136.266	10	606.889.171	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	3.451.812.948		3.874.102.988	Prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	<u>244.854.782.509</u>		<u>240.665.448.020</u>	Total Current Assets
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Persediaan - aset real estat	1.986.878.000.857	9	1.985.963.138.685	Inventories - real estate assets
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	1.777.731.546.855	11	1.790.201.380.805	Investment in an associate and a joint venture
Investasi saham	3.552.470.459		3.552.470.459	Investment in stock
Aset pajak tangguhan - bersih	12.821.601.772	32	11.533.103.356	Deferred tax assets - net
Properti investasi	138.357.000.000	12	140.932.970.902	Investment property
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 296.413.834.055 pada 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : Rp 287.750.396.087)	63.414.797.707	13	67.798.231.830	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 296,413,834,055 at December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 287,750,396,087)
Aset lain-lain	6.709.612.284	14	12.059.728.981	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>3.989.465.029.934</u>		<u>4.012.041.025.018</u>	Total Noncurrent Assets
<b>JUMLAH ASET</b>	<u><u>4.234.319.812.443</u></u>		<u><u>4.252.706.473.038</u></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2018 Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha - pihak ketiga	5.077.305.240	15	8.932.650.240	Trade accounts payable - third parties
Utang lain-lain		16		Other accounts payable
Pihak berelasi	82.806.916.000		415.703.836	Related party
Pihak ketiga	16.303.497.283		186.046.119.046	Third parties
Liabilitas sewa pembiayaan jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	434.310.611		-	Liabilities for finance lease - current maturities of long term liabilities
Utang pajak	8.257.371.147	17	4.677.465.927	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	24.622.289.997	18	19.170.616.450	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	9.323.174.329	19	13.494.904.777	Unearned revenues and sales advances - realizable within one year
Utang pembelian aset tetap	-		136.144.167	Liabilities for purchases of property and equipment
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>146.824.864.607</u>		<u>232.873.604.443</u>	Total Current Liabilities
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NONCURRENT LIABILITIES</b>
Utang lain-lain - pihak ketiga	125.790.055.288	16	-	Other accounts payable - third party
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	1.134.732.058	19	2.006.519.229	Unearned revenues and sales advances - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturity:
Utang bank	79.490.719.821	20	79.400.542.256	Bank loans
Liabilitas sewa pembiayaan	1.260.689.335		-	Liability for finance lease
Uang jaminan penyewa	4.269.047.816		4.284.439.581	Tenants' deposits
Liabilitas imbalan pasca kerja	<u>88.377.117.000</u>	21	<u>86.477.709.499</u>	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>300.322.361.318</u>		<u>172.169.210.565</u>	Total Noncurrent Liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<u>447.147.225.925</u>		<u>405.042.815.008</u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>				<b>Equity attributable to Owners of the Company</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B				Capital stock - Rp 1,000 par value per share for Series A shares and Rp 200 per share for Series B shares
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B				Authorized - 495,000,000 Series A shares and 7,025,000,000 Series B shares
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	745.000.000.000	22	745.000.000.000	Subscribed and paid-up - 495,000,000 Series A shares and 1,250,000,000 Series B shares
Tambahan modal disetor	56.989.645.767	23	56.989.645.767	Additional paid-in capital
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	19.905.253.140	11	19.905.253.140	Changes of equity in associate
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali	8.851.121.168		8.851.121.168	Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests
Penghasilan komprehensif lain	(19.224.431.968)	24	(19.362.412.367)	Other comprehensive income
Saldo laba	<u>2.955.764.825.117</u>		<u>3.015.420.828.203</u>	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	3.767.286.413.224		3.826.804.435.911	Equity attributable to the Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	<u>19.886.173.294</u>	25	<u>20.859.222.119</u>	Noncontrolling Interests
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<u>3.787.172.586.518</u>		<u>3.847.663.658.030</u>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u>4.234.319.812.443</u>		<u>4.252.706.473.038</u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF  
LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

	2019	Catatan/ Notes	2018	
	Rp		Rp	
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	158.627.073.228	26	156.507.546.904	<b>SALES AND REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	<u>99.923.381.859</u>	27	<u>97.138.872.545</u>	<b>COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS</b>
<b>LABA KOTOR</b>	58.703.691.369		59.368.674.359	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	(130.426.236.807)	28	(145.556.979.826)	General and administrative expenses
Beban penjualan	(5.680.935.417)	29	(5.232.642.187)	Selling expenses
Beban keuangan	(10.174.489.626)	30	(9.824.777.648)	Finance costs
Beban pajak final	(6.568.530.707)	31	(6.793.851.911)	Final tax expense
Bagian laba rugi entitas asosiasi dan ventura bersama	(3.735.407.661)	11	23.687.232.697	Equity in profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga	407.586.754		409.439.356	Interest income
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	(2.822.283.758)		2.320.775.912	Gain (loss) on foreign exchange - net
Kenaikan (penurunan) nilai wajar properti investasi - bersih	(4.402.425.915)	12	6.552.302.004	Increase (decrease) in fair value of investment properties - net
Keuntungan penjualan aset tetap	492.129.617	13	193.160.689.964	Gain on sale of property and equipment
Lain-lain - bersih	<u>42.877.417.797</u>		<u>14.230.861.924</u>	Others - net
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	(61.329.484.354)		132.321.724.644	<b>PROFIT (LOSS) BEFORE TAX</b>
<b>MANFAAT PAJAK</b>	<u>886.437.666</u>	32	<u>1.644.292.973</u>	<b>INCOME TAX BENEFIT</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN</b>	(60.443.046.688)		133.966.017.617	<b>PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME, NET OF TAX</b>
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti	(4.975.067.084)		19.085.443.485	Remeasurement of defined benefits obligation
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that may be reclassified to profit or loss:
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	111.998.588		(10.306.319.672)	Exchange difference on translating foreign operations
Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual	<u>4.815.043.672</u>		<u>1.832.468.990</u>	Changes in fair value investment - available-for-sale
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<u>(60.491.071.512)</u>		<u>144.577.610.420</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	(59.656.003.086)		136.252.658.975	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>(787.043.602)</u>	25	<u>(2.286.641.358)</u>	Noncontrolling interests
<b>Laba (Rugi) Tahun Berjalan</b>	<u>(60.443.046.688)</u>		<u>133.966.017.617</u>	<b>Profit (Loss) For The Year</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	(59.518.022.687)		146.525.057.768	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>(973.048.825)</u>		<u>(1.947.447.348)</u>	Noncontrolling interests
<b>Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<u>(60.491.071.512)</u>		<u>144.577.610.420</u>	<b>Total Comprehensive Income (Loss) For The Year</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR</b>	(34,19)	33	78,08	<b>BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE</b>

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2019 DAN 2018

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2019 AND 2018

	Modal disetor/ Paid-up capital Rp	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital Rp	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi/ Changes of equity in associate Rp	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ Difference in value of equity transaction with noncontrolling Interests Rp	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive Income Rp	Saldo laba/ Retained earnings Rp	Ekuitas yang dapat distribusikan kepada Pemilik Entitas Titik/ Equity attributable to Owners of the Company Rp	Kepentingan nonpengendali/ Noncontrolling Interests Rp	Jumlah ekuitas/ Total equity Rp
Saldo 1 Januari 2018	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	1.636.868.936	(29.634.811.160)	2.879.168.169.228	3.673.065.125.911	340.971.396.546	4.014.036.522.457
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali	-	-	-	7.214.252.232	-	-	7.214.252.232	(318.164.727.079)	(310.950.474.847)
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	10.272.398.793	136.252.658.975	146.525.057.768	(1.947.447.348)	144.577.610.420
Saldo per 31 Desember 2018	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(19.362.412.367)	3.015.420.828.203	3.826.804.435.911	20.859.222.119	3.847.663.658.030
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	137.980.399	(99.656.003.086)	(59.518.022.687)	(973.048.825)	(60.491.071.512)
Saldo per 31 Desember 2019	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(19.224.431.968)	2.955.764.825.117	3.767.286.413.224	19.886.173.294	3.787.172.586.518

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	154.861.335.782	153.332.113.556	Cash received from customers
Pembayaran pajak penghasilan final	(6.994.708.427)	(6.041.239.962)	Final income tax paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih	147.866.627.355	147.290.873.594	Cash received from customers - net
Pembayaran kas kepada:			Cash paid to:
Pemasok dan lainnya	(95.503.990.789)	(74.463.253.376)	Suppliers and others
Karyawan	(126.981.470.990)	(127.820.596.417)	Employees
Kas digunakan untuk operasi	(74.618.834.424)	(54.992.976.199)	Cash used in operations
Pembayaran bunga	(9.562.172.540)	(8.922.550.725)	Interest payment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(84.181.006.964)	(63.915.526.924)	Net Cash Used in Operating Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	13.323.891.626	5.409.500.000	Cash dividend received from associate
Penerimaan dividen dari investasi ekuitas	81.656.000	81.656.000	Cash dividend received from equity investment
Pemberian piutang lain-lain kepada pihak berelasi	(23.243.298.600)	(25.210.500.000)	Payment of other accounts receivable to related party
Penurunan piutang lain-lain dari pihak ketiga	822.958.478	2.418.459.122	Decrease in other accounts receivable from third parties
Penerimaan bunga	407.586.754	409.439.356	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	795.770.443	212.058.015.910	Proceeds from sale of property and equipment
Perolehan aset tetap	(4.798.012.094)	(3.590.282.552)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	(1.826.455.013)	(1.182.598.902)	Acquisitions of investment property
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(14.435.902.406)	190.393.688.934	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan utang bank jangka pendek	-	5.000.000.000	Proceeds from short-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka panjang	-	50.000.000.000	Proceeds from long-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka pendek	-	(40.000.000.000)	Payment of short-term bank loans
Pembayaran biaya perolehan pinjaman	-	(600.000.000)	Payment of transaction costs
Pembayaran liabilitas sewa pembiayaan	(354.155.053)	-	Payment of liabilities of finance lease
Peningkatan utang lain-lain kepada pihak berelasi	82.391.212.164	-	Increase in other accounts payable to related party
Pembayaran investasi saham kepada kepentingan nonpengendali	-	(148.166.000.000)	Payment of shares from noncontrolling interest
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	82.037.057.111	(133.766.000.000)	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	(16.579.852.259)	(7.287.837.990)	<b>NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	34.021.122.069	41.160.903.690	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(70.000.835)	148.056.369	Effect of foreign exchange rate changes
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	17.371.268.975	34.021.122.069	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>

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

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Indonesia Prima Property Tbk (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 25 tanggal 8 Juli 2019 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha serta perubahan komposisi Direksi Perusahaan. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0035810.AH.01.02 TAHUN 2019 tanggal 9 Juli 2019, serta Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0295713 tanggal 9 Juli 2019.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Capital Place Lt. 5 Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Grup 584 karyawan pada 31 Desember 2019 (2018: 692 karyawan).

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember/December 31,</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
<b><u>Dewan Komisaris</u></b>			<b><u>Board of Commissioners</u></b>
Presiden Komisaris	Yaqut Cholil Qoumas	-	President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris	-	Sriyanto Muntasram	Vice President Commissioner
Presiden Komisaris Independen	-	Drs. H. Lutfi Dahlan	Independent President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris independen	Drs. H. Lutfi Dahlan	-	Independent Vice President commissioner
Komisaris	Sriyanto Muntasram	Ong Beng Kheong	Commissioners
	Goh Richard Chee Heng	Goh Richard Chee Heng	
	Chiu Man Sing	Soedibyong	
Komisaris Independen	Ngakan Gede Sugiarta	Ngakan Gede Sugiarta	Independent Commissioners
	Garjitha	Garjitha	
	Gatot Subroto	Gatot Subroto	
	Ris Sutarto	-	

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

PT Indonesia Prima Property Tbk (the Company) was established within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 jo. as amended by Law No. 12 year 1970 based on notarial deed No. 31 dated April 23, 1983 of Sastra Kosasih, S.H., notary in Surabaya. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C2-6044-HT.01.01-TH'83, dated September 5, 1983, and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 19 dated March 6, 1984, Supplements No. 241. The Company's articles of Association have been amended several times, most recently by notarial deed No. 25 dated July 8, 2019 of Hannywati Gunawan, S.H., notary in Jakarta, related to the changes of purpose and objective also business activities also the change of the the Company's Directors composition. This notarial deed change was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. AHU-0035810.AH.01.02 TAHUN 2019 dated July 9, 2019, and Letter of Acceptance Notification of Change in Articlens of Association No. AHU-AH.01.03-0295713 dated July 9, 2019.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at Capital Place Building 5<sup>th</sup> floor Jl. Jenderal Sudirman Kav. 18, Jakarta.

The scope of the Company and its subsidiaries ("Group") activities consists of office space rental, shopping center, apartment, hotel and residential construction including its related facilities. The Company's majority shareholder is First Pacific Capital Group Limited. The Company started its commercial operations in April 1983. The Group had total number of employees of 584 employees as of December 31, 2019 (2018: 629 employees).

The Company's management as of December 31, 2019 and 2018 consists of the following:



	31 Desember/December 31,		
	2019	2018	
<u>Dewan Direksi</u>			<u>Board of Directors</u>
Presiden Direktur	Husni Ali	Husni Ali	President Director
Wakil Presiden Direktur	Syahrul Effendi	Syahrul Effendi	Vice President Director
Direktur	Hartono	Njudarsono Yusetijo	Directors
	Njudarsono Yusetijo	Chiu Man Sing	
	Agus Gozali	Agus Gozali	
	Chandraja Harita	Billie Fuliangsahar	
	Billie Fuliangsahar	Iwan Surya Santoso	
	Iwan Surya Santoso	-	
Direktur Independen	-	Hartono	Independent Director
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua	Gatot Subroto	Gatot Subroto	Chairman
Anggota	Valeska Krisna	Valeska Krisna	Members
	Josephine Muljati	Josephine Muljati	

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan suratnya No. S-1194/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum atas 35.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Agustus 1994, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 28 Nopember 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) dengan suratnya No. S-1937/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 360.000.000 saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 19 Desember 1996.

Pada tanggal 30 Juni 2003, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar 1.250.000.000 saham melalui pengeluaran saham baru tanpa Hak Memesan Efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor IX.D.4.

Pada tanggal 31 Desember 2019, seluruh saham Perusahaan sebanyak 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

**b. Public Offering of Shares of the Company**

On June 29, 1994, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market (currently Otoritas Jasa Keuangan/OJK), in his letter No. S-1194/PM/1994 for its public offering of 35,000,000 shares. On August 22, 1994, these shares were listed in the Jakarta Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange).

On November 28, 1996, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of Capital Market Supervisory Agency (currently OJK) in his letter No. S-1937/PM/1996 for its limited offering of 360,000,000 shares through rights issue with Ordering Rights in Advance. These shares were listed on the Jakarta Stock Exchanges (currently Indonesia Stock Exchange) on December 19, 1996.

Based on the Extraordinary Meeting of Stockholders dated June 30, 2003, the stockholders agreed to increase the Company's subscribed and paid-up capital through the issuance of new shares without Ordering Rights in Advance, based on the regulation of Capital Market Supervisory Agency No. IX.D.4, totaling to 1,250,000,000 shares.

As of December 31, 2019, all of the Company's 1,745,000,000 outstanding shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.



**c. Entitas anak**

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak berikut:

**c. Consolidated Subsidiaries**

The Company has direct or indirect ownership interest of more than 50% in the following subsidiaries:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of business	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Operasi Komersial/ Start of Operations	Jumlah Aset/Total Assets *)	
			2019	2018		31 Desember/December 31,	
						2019	2018
						Rp	Rp
PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Tangerang	Perumahan/ Residential	99,99%	99,99%	1994		
			0,01%	0,01%		247.680.131.275	253.853.037.454
PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Tangerang	Perumahan/ Residential	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	1.247.094.376	1.271.635.600
PT Angkasa Interland (AIL) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartemen	99,59%	99,59%	1995	270.369.562.328	457.755.975.959
			0,41%	0,41%			
PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartemen	100%	100%	1995	181.034.041.989	284.548.078.925
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Surabaya	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartemen	11,82%	11,82%	1996	101.626.665.975	107.297.850.612
			66,36%	66,36%			
PT Josellan Jaya (JJ) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bekasi	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	623.760.000	623.760.000
PT Langgeng Ayomlestari (LAL) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	99,998%	99,998%	1993	218.133.080.702	230.357.247.235
			0,002%	0,002%			
PT Karya Makmur Unggul (KMU) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	13.522.499.263	13.513.167.989
PT Almakana Sari (AS) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bandung	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	100%	100%	1995	184.592.001.359	192.117.339.548
PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	26.240.971.734	25.426.105.917
Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2.575.538.054.620	2.433.139.539.276
Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2.533.107.077.797	2.609.889.861.929
Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Singapura/ Singapore	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	210.292.906.381	219.121.688.218
PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bali	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	130.983.852.865	130.942.105.506
PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99,99%	99,99%	Pra - operasi/ Preoperation	1.126.602.012.675	1.125.718.711.004
			0,01%	0,01%			
PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100,00%	100,00%	Pra - operasi/ Preoperation	115.093.614.254	112.824.709.538
PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bali	Lain-lain/ Others	98,20%	98,20%	Pra - operasi/ Preoperation	109.193.331.522	109.217.841.289
PT Mahadhika Girindra (MG) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99,98%	99,98%	Pra - operasi/ Preoperation	6.739.811	7.221.543
			0,02%	0,02%			
PT Jakarta Thamrin Persada (JTP) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99,00%	99,00%	Pra - operasi/ Preoperation	2.863.158	5.825.561
			1,00%	1,00%			

\*) Sebelum eliminasi/Before elimination.

\*\*\*) Pemilikan tidak langsung/Indirect Ownership

Pada bulan Desember 2019, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) sebesar US\$ 2.000.000.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke PT Ubud Alam Lestari (UAL) sebesar Rp 149.600.000.000.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) sebesar US\$ 1.780.000.

Pada bulan November dan Desember 2018, UAL dan AIL melakukan pembelian atas 28,48% saham PT Daya Indria Permai (DIP) dari pihak nonpengendali.

In December 2019, the Company increased its paid-up capital to Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) amounting to US\$ 2,000,000.

In December 2018, the Company increased its paid-up capital to PT Ubud Alam Lestari (UAL) amounting to Rp 149,600,000,000.

In December 2018, the Company increased its paid-up capital to Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) amounting to US\$ 1,780,000.

In November and December 2018, UAL and AIL acquired 28.48% shares of PT Daya Indria Permai (DIP) from noncontrolling interest.

**2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)**

**a. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019.

- PSAK 22 (penyesuaian) *Kombinasi Bisnis*
- PSAK 24 (amendemen) *Imbalan Kerja: Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program*
- PSAK 26 (penyesuaian) *Biaya Pinjaman*
- PSAK 46 (penyesuaian) *Pajak Penghasilan*
- PSAK 66 (penyesuaian) *Pengaturan Bersama*
- ISAK 33 *Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka*
- ISAK 34 *Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan*

Amandemen dan interpretasi di atas tidak menimbulkan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

**b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan**

Standar dan amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 15 (amendemen) *Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama*
- PSAK 71 *Instrumen Keuangan*

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATIONS OF PSAK ("ISAK")**

**a. Standards, Amendments/Improvements and Interpretation to Standards Effective in the Current Year**

In the current year, the Group has applied standards and a number of amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2019.

- PSAK 22 (improvement) *Business Combinations*
- PSAK 24 (amendment) *Employee Benefits: Plan Amendment, Curtailment or Settlement*
- PSAK 26 (improvement) *Borrowing Costs*
- PSAK 46 (improvement) *Income Taxes*
- PSAK 66 (improvement) *Joint Arrangements*
- ISAK 33 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*
- ISAK 34 *Uncertainty over Income Tax Treatments*

The amendments and interpretation listed above did not have any material impact on the Group's consolidated financial statements.

**b. Standards, Amendments/Improvements and Interpretations to Standards Issued not yet Adopted**

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2020, with early application permitted are as follows:

- PSAK 15 (amendment) *Investments in Associates and Joint Ventures: Long-term Interests in Associate and Joint Ventures*
- PSAK 71 *Financial Instruments*



- PSAK 71 (amendemen) *Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif*
- PSAK 72 *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*
- PSAK 73 *Sewa*
- PSAK 1 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material* dan PSAK 25 (amendemen) *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Material*
- PSAK 1 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Judul Laporan Keuangan*
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019) *Penyajian Laporan Keuangan*

Standar dan amandemen berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112 *Akuntansi Wakaf*
- PSAK 22 (amendemen) *Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis*

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

### **3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

#### **a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

#### **b. Dasar Penyusunan**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada jumlah revaluasi atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

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

- PSAK 71 (amendment) *Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation*
- PSAK 72 *Revenue from Contracts with Customers*
- PSAK 73 *Leases*
- PSAK 1 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Definition of Material* and PSAK 25 (amendment) *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors: Definition of Material*
- PSAK 1 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Titles of Financial Statements*
- PSAK 1 (Annual improvements 2019) *Presentation of Financial Statements*

Standard and amendment effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early application permitted are as follows:

- PSAK 112 *Accounting for Endowments*
- PSAK 22 (amendment) *Business Combination: Definition of a Business*

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

#### **a. Statement of Compliance**

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

#### **b. Basis of Preparation**

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain properties and financial instruments that are measured at revalued amounts or fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

**c. Dasar Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilihan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

**c. Basis of Consolidation**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee; is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and has the ability to use its power to affect its returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the noncontrolling interest. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the noncontrolling interest even if this results in the noncontrolling interest having a deficit balance.



Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

**d. Kombinasi Bisnis**

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

When necessary, adjustment are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Changes in the Group's ownership interest in subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the noncontrolling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the noncontrolling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any noncontrolling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

**d. Business Combinations**

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any noncontrolling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any noncontrolling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase.

Noncontrolling interests that are present ownership interests and entitles their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of noncontrolling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.



Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK 55 atau PSAK 57; Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

**e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing**

Laporan keuangan individu masing-masing entitas diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian atas laporan keuangan konsolidasian.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK 55 or PSAK 57; Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets with the corresponding gain or loss being recognized in profit or loss.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

**e. Foreign Currency Transactions and Translation**

The individual financial statements of each entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company and the presentation currency of the consolidated financial statements.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

Pada pelepasan kegiatan usaha luar negeri (contoh: pelepasan dari seluruh kepentingan Grup pada kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan melibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan parsial atas kepentingan dalam pengaturan bersama atau entitas asosiasi yang mencakup kegiatan operasi luar negeri, merupakan aset keuangan yang mencakup kegiatan usaha luar negeri), seluruh jumlah selisih kurs yang terkait dengan kegiatan usaha luar negeri yang telah diatribusikan ke pemilik entitas induk direklasifikasi ke laba rugi.

Selanjutnya, dalam pelepasan sebagian dari entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian Grup atas entitas anak, entitas mereatribusi bagian yang sebanding dari jumlah kumulatif selisih kurs yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain ke kepentingan nonpengendali pada kegiatan usaha luar negeri tersebut dan tidak diakui dalam laba rugi. Untuk seluruh pelepasan sebagian kepentingan lainnya (contoh: pelepasan sebagian dari entitas asosiasi atau pengaturan bersama yang tidak mengakibatkan hilangnya pengaruh signifikan atau pengendalian bersama Grup), bagian proporsional dari jumlah kumulatif kurs direklasifikasi ke laba rugi.

In preparing the financial statements of each individual group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

For the purposes of presenting these consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operations are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to noncontrolling interests as appropriate).

On the disposal of foreign operation (i.e., a disposal of the Group's entire interest in foreign operation, or disposal involving loss of control over a subsidiary that includes a foreign operation, or a partial disposal of an interest in a joint arrangement or an associate that includes a foreign operation of which the retained interest becomes a financial asset), all of the exchange differences accumulated in equity in respect of that operation attributable to the owners of the Company are reclassified to profit or loss.

In addition, in relation to a partial disposal of a subsidiary that includes a foreign operation that does not result in the Group losing control over the subsidiary, the proportionate share of accumulated exchange differences are re-attributed to noncontrolling interests and are not recognized in profit or loss. For all other partial disposals (i.e., partial disposal of associates or joint arrangements that do not result in the Group losing significant influence or joint control), the proportionate share of the accumulated exchange differences is reclassified to profit or loss.



Goodwill dan penyesuaian nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang dalihkan melalui akuisisi dari kegiatan usaha luar negeri diperlakukan sebagai aset dan liabilitas dari kegiatan usaha luar negeri dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Selisih kurs yang timbul diakui pada penghasilan komprehensif lain.

**f. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi**

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
  - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.

Goodwill and fair value adjustments to identifiable assets acquired and liabilities assumed through acquisition of a foreign operation are treated as assets and liabilities of the foreign operation and translated at the rate of exchange prevailing at the end of each reporting period. Exchange differences arising are recognized in other comprehensive income.

**f. Transactions with Related Parties**

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
  - i. has control or joint control over the reporting entity;
  - ii. has significant influence over the reporting entity; or
  - iii. a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
  - i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
  - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
  - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
  - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
  - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.

- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

#### g. Aset Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian atau penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

- Nilai wajar melalui laba rugi
- Tersedia untuk dijual
- Pinjaman yang diberikan dan piutang

##### Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan diklasifikasi dalam FVTPL, jika aset keuangan sebagai kelompok diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada FVTPL.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan jika:

- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama dan mempunyai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

All transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

#### g. Financial Assets

All financial assets are recognized and derecognized on trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

The Group's financial assets are classified as follows:

- Fair value through profit or loss (FVTPL)
- Available-for-sale (AFS)
- Loans and receivable

##### Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)

Financial assets are classified as at FVTPL when the financial asset is either held for trading or it is designated as at FVTPL.

A financial asset is classified as held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

Aset keuangan selain aset keuangan yang diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Grup disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya direksi dan CEO.

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan.

#### Tersedia untuk dijual (AFS)

AFS aset keuangan adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan baik sebagai AFS atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) dimiliki hingga jatuh tempo atau (c) aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

Obligasi dan saham milik Grup yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai AFS dan dinyatakan pada nilai wajar pada akhir setiap periode pelaporan.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan akumulasi revaluasi investasi AFS di ekuitas kecuali untuk kerugian penurunan nilai, bunga yang dihitung dengan metode suku bunga efektif dan laba rugi selisih kurs atas aset moneter yang diakui pada laba rugi. Jika investasi dilepas atau mengalami penurunan nilai, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakumulasi pada revaluasi investasi AFS, direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa yang tidak mempunyai kuotasi harga pasar di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

A financial asset other than a financial asset held for trading may be designated as at FVTPL upon initial recognition if:

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- a group of financial assets, financial liabilities or both which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the entity's key management personnel (as defined in PSAK 7: Related Party Disclosures), for example the entity's board of directors and chief executive officer.

Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial asset.

#### Available-for-sale (AFS)

AFS financial assets are non-derivative financial assets that are either designated as AFS or are not classified as (a) loans and receivables, (b) held-to-maturity investments or (c) financial assets at fair value through profit or loss.

Listed shares and bonds held by the Group that are traded in an active market are classified as AFS and are stated at fair value at the end of each reporting period.

Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in other comprehensive income and in equity as accumulated in AFS Investment Revaluation, with the exception of impairment losses, interest calculated using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses on monetary assets, which are recognized in profit or loss. Where the investment is disposed of or is determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously accumulated in AFS Investment Revaluation is reclassified to profit or loss.

Investments in unlisted equity instruments that are not quoted in an active market and whose fair value cannot be reliably measured are classified as AFS, measured at cost less impairment.



Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Grup untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen utang, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan selain dari instrumen keuangan FVTPL.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang dalam nilai wajar dari instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti obyektif terjadinya penurunan nilai.

Dividends on AFS equity instruments, if any, are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends are established.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method, less any impairment.

Interest is recognized by applying the effective interest rate method, except for short-term receivables when the recognition of interest would be immaterial.

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the debt instrument, or where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Income is recognized on an effective interest basis for financial instruments other than those financial instruments at FVTPL.

Impairment of financial assets

Financial assets, other than those at FVTPL, are assessed for indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired when there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.

For listed and unlisted equity investments classified as AFS, a significant or prolonged decline in the fair value of the security below its cost is considered to be objective evidence of impairment.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan; atau
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti obyektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

For all other financial assets, objective evidence of impairment could include:

- significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- default or delinquency in interest or principal payments; or
- it becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial re-organisation; or
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties.

For certain categories of financial asset, such as receivables, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Group's past experiences of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original effective interest rate.

For financial asset carried at cost, the amount of the impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the current market rate of return for a similar financial asset. Such impairment loss will not be reversed in subsequent periods.

The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception of receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.



Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Kecuali atas instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dibalik melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

When an AFS financial asset is considered to be impaired, cumulative gains or losses previously recognized in equity are reclassified to profit or loss.

With the exception of AFS equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment is reversed does not exceed what the amortized cost would have been had the impairment not been recognized.

In respect of AFS equity investments, impairment losses previously recognized in profit or loss are not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss is recognized directly in other comprehensive income.

#### Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralised borrowing for the proceeds received.

On derecognition of financial asset in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is recognized in profit or loss.



Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

#### **h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

##### Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

##### Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

##### Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

On derecognition of financial asset other than its entirety (e.g., when the Group retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognize under continuing involvement, and the part it no longer recognizes on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

#### **h. Financial Liabilities and Equity Instruments**

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

##### Classification as debt or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

##### Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

##### Financial liabilities

Financial liabilities are classified as "at amortized cost".

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang bank, utang usaha dan utang lainnya dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

**i. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

**j. Kas dan Setara Kas**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities, which include bank loans, trade and other payables and other borrowings, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or expires. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

**i. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities**

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when the group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

**j. Cash and Cash Equivalents**

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.



**k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat *investee* menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

**k. Investments in Associates and Joint Ventures**

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

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 58, Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the associate or a joint venture recognized at the date of acquisition, is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.



Persyaratan dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilainya sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Grup mengakui keuntungan dan kerugian atas pelepasan investasi asosiasi atau ventura bersama dalam laba rugi dengan turut memperhitungkan nilai wajar dari investasi yang tersisa. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

The requirements of PSAK 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement, are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 55. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait.)

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

**l. Persediaan – Hotel**

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

**m. Persediaan Aset Real Estat**

Persediaan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan strata title yang siap dijual dan tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

When the group reduces its ownership interest in an associate or a joint venture but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

When a group entity transacts with an associate or a joint venture, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate or joint venture that are not related to the Group.

**l. Inventories - Hotel**

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value represents the estimated selling price for inventories less all estimated costs of completion and costs necessary to make the sale.

**m. Real Estate Asset Inventories**

Inventory real estate assets, consisting of land and buildings (houses) and the strata title buildings ready for sale and land under development, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the land under development account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of the cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. Land under development is transferred to buildings under construction account when the land development is completed or to land account when it is ready for sale, based on the area of saleable lots.



Biaya perolehan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan strata title meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

**n. Biaya Dibayar Dimuka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**o. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**p. Aset Tetap – Pemilikan Langsung**

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

The cost of buildings (houses) and strata title buildings consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The borrowing costs that are attributable to development activities are capitalized to project development. The capitalization of these costs will cease when the project is postpone or is substantially completed and ready for its intended use.

**n. Prepaid Expenses**

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

**o. Investment Properties**

Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment properties are measured initially at cost. Subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value. Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

Investment properties includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion.

Investment properties are derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

**p. Property and Equipment - Direct Acquisitions**

Property and equipment held for use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes, are stated at cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.



Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Depreciation is recognized so as to write-off the cost of assets less residual values using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan dan prasarana	4 - 20	Buildings and improvements
Peralatan kantor	3 - 10	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10	Operational equipment and supplies
Kendaraan	4 - 8	Vehicles

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

**q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

**q. Impairment of Non-Financial Assets**

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

**r. Sewa**

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Sebagai Lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Sebagai Lessee

Aset pada sewa pembiayaan dicatat pada awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan Grup yang ditentukan pada awal kontrak atau, jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Liabilitas kepada lessor disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas sewa pembiayaan.

Pembayaran sewa harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan pengurangan dari liabilitas sewa sehingga mencapai suatu tingkat bunga yang konstan (tetap) atas saldo liabilitas. Rental kontinjen dibebankan pada periode terjadinya.

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontinjen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately against earnings.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g.

**r. Leases**

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

As lessor

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

As lessee

Assets held under finance leases are initially recognized as assets of the Group at their fair value at the inception of the lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. The corresponding liability to the lessor is included in the consolidated statement of financial position as a finance lease obligations.

Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease obligation so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Contingent rentals are recognized as expenses in the periods in which they are incurred.

Operating lease payments are recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed. Contingent rentals arising under operating leases are recognized as an expense in the period in which they are incurred.



Dalam hal insentif diperoleh dalam sewa operasi, insentif tersebut diakui sebagai liabilitas. Keseluruhan manfaat dari insentif diakui sebagai pengurangan dari biaya sewa dengan dasar garis lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat yang dinikmati pengguna.

**s. Aset Tak Berwujud - Hak Atas Tanah**

Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah Aset Tetap dan properti investasi.

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

**t. Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel**

Penyisihan untuk penggantian peralatan dan perlengkapan hotel dibentuk berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan hotel. Pembelian dan penggantian pada periode berjalan dibebankan ke penyisihan tersebut.

**u. Provisi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

In the event that lease incentives are received to enter into operating leases, such incentives are recognized as a liability. The aggregate benefit of incentives is recognized as a reduction of rental expense on a straight-line basis, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed.

**s. Intangible Assets - Landright**

The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under property and equipment and investment property.

The cost of renewal or extension of legal rights on land is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

**t. Provision for Replacement of Hotel's Equipment and Supplies**

Provision for replacement of Hotel's equipment and supplies is provided based on percentage of the Hotel's revenues for the year. The cost of additions and replacements in the current period are charged to this account.

**u. Provisions**

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.



**v. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan real estat

Pendapatan dari penjualan real estat berupa bangunan rumah tinggal dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya serta apartemen yang telah selesai pembangunannya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

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

- jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- 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 peraturan perundang-undangan; dan
- hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

**v. Revenue and Expense Recognition**

Revenue from sale of real estate

Revenue from sale of real estate which consist of residential houses and other similar type, including the land and the apartment in which construction has been completed, is recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- the sale process is complete;
- sales price is collectible, wherein cumulative payments equal or exceed 20% of the agreed sales price;
- the receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- the seller has transferred the risks and benefits of the ownership of the building units to the buyer through a transaction which in substance is a sale and the seller has no obligation or is not significantly involved with the building unit.

Revenue from retail sale of land without building there on is recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- the cumulative payments from the buyer have reached 20% of the agreed sales price and this amount is not refundable to the buyer;
- sales price is collectible;
- the seller's receivable is not subject to future subordination against other loans which will be obtained by the buyer;
- the process of land development has been completed where seller is not obligated to develop the lots sold or to construct amenities or other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and
- the sale consists only of the land lots, without any involvement of the seller in the construction of the building on the lots sold.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advances from customer.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun "Pendapatan Diterima Dimuka" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang di berikan kepada pelanggan.

Pendapatan Dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

**w. Imbalan Pasca Kerja**

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui secara terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Rental Income

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Rental income received in advance are recorded as "Unearned Revenue" and recognized as income regularly over the rental periods.

Hotel Revenue

Hotel revenue and other related revenues are recognized when the services are rendered or the goods are delivered to customers.

Dividend Revenue

Dividend revenue from investments is recognized when the shareholders' rights to receive payment has been established.

Interest Revenue

Interest revenue is accrued on time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Expenses

Expenses are recognized when incurred.

**w. Employee Benefits**

The Group provides post-employment benefits as required under Labor Law No. 13/2003.

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorised as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements).
- Net interest expense or income.
- Remeasurement.



Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas untuk pesangon diakui pada lebih awal ketika entitas tidak dapat lagi menarik tawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

#### **x. Pajak Penghasilan**

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak kini terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

#### **x. Income Tax**

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit to the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition of goodwill.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.



Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

**y. Laba (rugi) per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**z. Informasi Segmen**

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara reguler *direview* oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss, or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of a business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

**y. Earnings (loss) per Share**

Basic earnings per share is computed by dividing profit attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

**z. Segment Information**

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

An operating segment is a component of an entity:

- a) that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- c) for which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

#### 4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat penilaian, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode saat perkiraan tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode itu, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode saat ini dan masa depan.

##### **Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Selain yang melibatkan estimasi (lihat dibawah), tidak terdapat pertimbangan kritis yang dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi group dan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan Keuangan konsolidasian.

#### 4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group accounting policies, which are described in Note 3, the directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

##### **Critical Judgments in Applying Accounting Policies**

Apart from those involving estimation (see below), there are no critical judgments that the management has made in the process of applying the Group's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.



#### Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama ketidakpastian estimasi lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

#### Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Grup menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direvisi secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang telah diungkapkan dalam Catatan 7 dan 8.

#### Nilai Wajar Properti Investasi

Properti investasi Grup diukur berdasarkan nilai wajarnya. Grup menggunakan jasa penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk mengestimasi nilai properti investasi berdasarkan pendekatan pendapatan, pendekatan biaya dan pendekatan nilai pasar. Informasi mengenai penilai independen dan cara penentuan nilai wajar diungkapkan dalam Catatan 12.

#### Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup akan diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dan akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 21.

#### Key Sources of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

#### Impairment Loss on Loans and Receivables

The Group assesses its loans and receivables for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes judgment as to whether there is an objective evidence that loss event has occurred. Management also makes judgment as to the methodology and assumptions for estimating the amount and timing of future cash flows which are reviewed regularly to reduce any difference between loss estimate and actual loss. The carrying amount of loans and receivables are disclosed in Notes 7 and 8.

#### Fair Value of Investment Properties

Investment properties owned by the Group are measured based on its fair value. The Group uses independent appraiser registered with the Financial Services Authority ("OJK") to estimate the value of investment properties based on income approach, cost approach and market approach. Information regarding independent appraiser and valuation method to determine its fair value are disclosed in Note 12.

#### Post-employment Benefits Obligation

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions recognized as other comprehensive income and affect the recognized expense and recorded provision. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefit.

The carrying amount of post employment benefit obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 21.



**5. KAS DAN SETARA KAS**

	2019 Rp	2018 Rp
Kas	191.098.466	238.839.861
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Central Asia	5.458.711.508	7.292.038.708
Bank Ganesha	4.255.880.528	2.841.351.460
Bank Mandiri	3.675.581.827	4.225.277.381
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	1.944.950.907	2.689.751.395
U.S. Dollar		
Bank UOB	1.237.496.269	1.059.498.021
Bank Ganesha	97.673.501	105.761.694
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	25.167.907	616.069.422
Dollar Singapura		
Bank UOB	484.708.062	752.534.127
Subjumlah	17.180.170.509	19.582.282.208
Deposito berjangka - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Ganesha	-	14.200.000.000
Jumlah	17.371.268.975	34.021.122.069
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun - Rupiah	-	8,00%

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

Cash on hand	
Cash in banks - Third parties	
Rupiah	
Bank Central Asia	
Bank Ganesha	
Bank Mandiri	
Others (below 5% each from cash and cash equivalents)	
U.S. Dollar	
Bank UOB	
Bank Ganesha	
Others (below 5% each from cash and cash equivalents)	
Singapore Dollar	
Bank UOB	
Subtotal	
Time deposits - Third parties	
Rupiah	
Bank Ganesha	
Total	
Interest rate on time deposits per annum - Rupiah	

**6. ASET KEUANGAN LAINNYA**

	2019 Rp	2018 Rp
Tersedia untuk dijual	69.531.830.807	67.036.957.891
FVTPL - reksadana	-	103.279.239
Jumlah	69.531.830.807	67.140.237.130

**6. OTHER FINANCIAL ASSETS**

Available-for-sale	
FVTPL - mutual fund	
Total	

**Tersedia untuk dijual**

	2019 Rp	2018 Rp
a. Investasi melalui kontrak manajemen dana		
Biaya perolehan	55.604.040.000	57.924.000.000
Perubahan yang belum direalisasi dalam nilai wajar efek tersedia untuk dijual	8.569.115.807	6.030.443.891
Nilai Wajar	64.173.155.807	63.954.443.891
b. Efek ekuitas		
Biaya perolehan	1.214.633.000	1.214.633.000
Perubahan yang belum direalisasi dalam nilai wajar efek tersedia untuk dijual	4.144.042.000	1.867.881.000
Nilai Wajar	5.358.675.000	3.082.514.000
Jumlah Nilai Wajar	69.531.830.807	67.036.957.891

**Available-for-sale**

a. Investment through fund management contracts	
Cost	
Unrealized change in fair value of AFS securities	
Fair value	
b. Equity security	
Cost	
Unrealized change in fair value of AFS securities	
Fair value	
Total Fair Value	

Perusahaan menunjuk Value Venture Ltd sebagai penyedia jasa untuk mengelola dana Perusahaan dalam bentuk surat utang dan alokasi dana aset lainnya. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 12 bulan terhitung sejak diterimanya dokumen aplikasi yang telah ditandatangani oleh Value Venture Ltd. Perjanjian ini di perpanjang otomatis setelah perjanjian usai selama 12 bulan, dan akan dihentikan apabila salah satu pihak memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang lain.

The Company appointed Value Venture Ltd to manage the Company's fund in the form of bonds and funds allocated to other asset. The contract has term on 12 months starting on the date the signed application is accepted by Value Venture Ltd. The agreement is extended automatically at the end of agreement term of 12 months, and may be terminated by either party at anytime by giving written notice to the other party.

Nilai wajar efek ekuitas ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dikeluarkan oleh Bursa Efek Indonesia.

The fair value of equity securities is determined based on market price issued by Indonesian Stock Exchange.

Penempatan aset keuangan lancar lainnya dilakukan pada pihak ketiga.

Other current financial assets are placed with third parties.

**7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

**7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES**

	2019 Rp	2018 Rp	
a. Berdasarkan pelanggan:			a. By Debtor:
Pelanggan dalam negeri	4.910.213.709	6.117.577.486	Local debtors
Cadangan kerugian penurunan nilai	(393.195.774)	(307.387.613)	Allowance for impairment losses
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>4.517.017.935</u>	<u>5.810.189.873</u>	Net Trade Accounts Receivable
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya			b. Aging of receivables not impaired
Belum jatuh tempo	2.441.597.505	2.061.486.271	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
Kurang dari 30 hari	1.284.666.960	1.807.450.637	Under 30 days
31 - 60 hari	288.925.704	1.038.842.548	31 - 60 days
61 - 90 hari	180.440.767	600.807.980	61 - 90 days
91 - 120 hari	321.386.999	301.602.437	91 - 120 days
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>4.517.017.935</u>	<u>5.810.189.873</u>	Net Trade Accounts Receivable

Piutang usaha yang diungkapkan di atas termasuk jumlah yang telah lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan dimana Grup tidak mengakui cadangan kerugian penurunan nilai piutang karena belum ada perubahan yang signifikan dalam kualitas kredit dan jumlah piutang masih dapat dipulihkan. Grup tidak memiliki jaminan atau peningkatan kredit lainnya atas piutang dan juga tidak memiliki hak hukum yang saling hapus dengan setiap jumlah yang terhutang oleh Grup kepada pihak lawan.

Trade receivables disclosed above include amounts that are past due at the end of the reporting period for which the Group has not recognized an allowance for impairment losses because there has not been a significant change in credit quality and the amounts are still considered recoverable. The Group does not hold any collateral or other credit enhancements over these balances nor does it have a legal right of offset against any amounts owed by the Group to the counterparty.

	2019 Rp	2018 Rp	
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:			Movement in the allowance for impairment losses:
Saldo awal	307.387.613	70.214.068	Beginning balance
Kerugian penurunan nilai piutang	317.785.958	249.859.503	Impairment losses recognized on receivable
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tidak tertagih	(46.551.909)	(12.685.958)	Amounts written off during the year as uncollectible
Pemulihan kerugian penurunan nilai	(185.425.888)	-	Impairment loss reversed
Saldo akhir	<u>393.195.774</u>	<u>307.387.613</u>	Ending balance

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Jangka waktu rata-rata kredit adalah 60 hari. Tidak ada bunga yang dibebankan pada piutang usaha.

Penurunan nilai yang diakui merupakan selisih antara jumlah tercatat dari piutang usaha dan nilai kini dari hasil likuidasi yang diharapkan. Grup tidak memiliki jaminan atas piutang tersebut.

Dalam menentukan cadangan kerugian penurunan nilai, Grup mempertimbangkan perubahan dalam kualitas kredit piutang usaha dari pertama kali kredit tersebut diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Berdasarkan penelaahan ini, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah cukup karena tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat ditagih.

All trade accounts receivable to third parties are denominated in Rupiah.

The average credit period is 60 days. No interest is charged on trade receivables.

The impairment recognized represents the difference between the carrying amount of these trade receivables and the present value of the expected liquidation proceeds. The Group does not hold any collateral over these balances.

In determining allowance for impairment losses, the Group considers any change in the credit quality of the trade accounts receivable from the date credit was initially granted to the end of the reporting period. Based on this assessment, the management believes that allowance for impairment losses is adequate because there are no significant change considered in credit quality and those receivables are still collectible.

## 8. PIUTANG LAIN-LAIN

	2019	2018
	Rp	Rp
Pihak berelasi		
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	<u>137.063.958.600</u>	<u>113.820.660.000</u>
Pihak ketiga		
PT Graha Baru Khatulistiwa	890.000.000	890.000.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>1.512.438.841</u>	<u>2.335.397.319</u>
Subjumlah	2.402.438.841	3.225.397.319
Dikurangi: Cadangan penurunan nilai	<u>(820.823.612)</u>	<u>(820.823.612)</u>
Jumlah	<u>1.581.615.229</u>	<u>2.404.573.707</u>

Piutang kepada AD merupakan piutang yang timbul akibat pembayaran terlebih dahulu biaya-biaya milik AD dan akibat penutupan operasi lama PLB. Piutang ini tidak dikenakan beban bunga dan dapat diselesaikan sewaktu-waktu. Piutang lain-lain tersebut meliputi 3,24% dari jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : 2,65%).

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain kepada pihak ketiga adalah cukup. Tidak diadakan cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain kepada pihak berelasi karena manajemen berpendapat seluruh piutang tersebut dapat ditagih.

## 8. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

Related party
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)
Third parties
PT Graha Baru Khatulistiwa
Others (below Rp 500 million each)
Subtotal
Less: Allowance for impairment losses
Total

Receivable from AD mainly represents advance payments of expenses of AD and from closing down of existing operation of PLB. This receivable are not subjected to interest and payable on demand basis. This other accounts receivable constitutes 3.24% of the total assets as of December 31, 2019 (December 31, 2018 : 2.65%).

Management believes that the allowance for impairment losses on other accounts receivable from third parties is adequate. No allowance for impairment loss was provided on other accounts receivable from a related party as management believes that all such receivables are collectible.



**9. PERSEDIAAN – ASET REAL ESTAT**

**9. INVENTORIES – REAL ESTATE ASSETS**

	2019 Rp	2018 Rp	
<u>Aset real estat - Lancar</u>			<u>Real estate assets - Current</u>
Tanah dan bangunan siap dijual			Land and buildings ready for sale
Puri Casablanca (Apartemen)	6.257.207.185	7.443.981.497	Puri Casablanca (Apartments)
Bukit Tiara (Perumahan)	3.451.211.050	4.065.554.544	Bukit Tiara (Residential)
Tropik (Apartemen)	301.723.286	301.723.286	Tropik (Apartments)
Subjumlah	10.010.141.521	11.811.259.327	Subtotal
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>			<u>Real estate assets - Noncurrent</u>
Tanah yang belum dikembangkan			Land not yet developed
Bali	1.730.571.778.301	1.730.813.706.565	Bali
Bukit Tiara (Perumahan)	233.308.127.937	232.151.337.501	Bukit Tiara (Residential)
Lebak Bulus - Karang Tengah	13.474.083.265	13.474.083.265	Lebak Bulus - Karang Tengah
Puri Casablanca	9.524.011.354	9.524.011.354	Puri Casablanca
Subjumlah	1.986.878.000.857	1.985.963.138.685	Subtotal
Jumlah Aset Real Estat	1.996.888.142.378	1.997.774.398.012	Total Real Estate Assets

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

- Tanah milik AAL, entitas anak, seluas 457.740 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Antap, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Tanah milik URDD, entitas anak, seluas 1.032.690 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Puhu, Gianyar, Ubud, Bali.

Tanah perumahan Bukit Tiara merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang seluas 1.678.758 m<sup>2</sup> pada tahun 2019 (2018 : 1.680.681 m<sup>2</sup>).

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik KMU, entitas anak, seluas 13.732 m<sup>2</sup>, terletak di Kampung Lebak Bulus dan Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Tanah Puri Casablanca yang belum dikembangkan merupakan tanah milik AIL, entitas anak, seluas 5.668 m<sup>2</sup> yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 2040. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Manajemen Grup berpendapat bahwa seluruh persediaan dapat dijual dan digunakan untuk kegiatan usaha normal sehingga manajemen tidak membuat penyisihan keusangan dan penurunan nilai persediaan.

The land not yet developed in Bali consist of:

- Land owned by AAL, a subsidiary, with total area of 457,740 square meters, located in Antap Village, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Land owned by URDD, a subsidiary, with total area of 1,032,690 square meters, located in Puhu Village, Gianyar, Ubud, Bali.

The land in Bukit Tiara Residence is owned by GMS and PS, subsidiaries, located in Cikupa, Tangerang, with total area of 1,678,758 square meters in 2019 (2018 : 1,680,681 square meters)

The land not yet developed in Lebak Bulus - Karang Tengah is owned by KMU, a subsidiary, with total area of 13,732 square meters, located in Kampung Lebak Bulus and Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, South Jakarta.

The land not yet developed in Puri Casablanca is owned by AIL, a subsidiary, with total area of 5,668 square meters, located in project of Puri Casablanca Apartment, Jakarta.

Legal Rights is Building Use Rights (HGB) for a period of 20 to 30 years which will expire between 2030 to 2040. Management believes that there will be no difficulty in the extension and the processing of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

The Group management believes that all inventories can be sold and utilized in the normal course of business, thus, no allowance for obsolescence and decline in value of inventories was provided.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk dengan nilai pertanggungan Rp 47.218.826.573 pada tanggal 31 Desember 2019 (31 Desember 2018: Rp 52.632.923.738).

As of December 31, 2019 and 2018, real estate assets Puri Casablanca (Apartment), except for land, were insured with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk against fire, natural disaster and other possible risks with sum insured amounted to Rp 47,218,826,573 as of December 31, 2019 (December 31, 2018: Rp 52,632,923,738).

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami oleh Grup.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses to the Group.

**10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA**

**10. PREPAID TAXES**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 23	200.450.615	261.085.524	Article 23
Pajak pertambahan nilai	74.685.651	345.803.647	Value added tax
Jumlah	<u>275.136.266</u>	<u>606.889.171</u>	Total

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA**

**11. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE AND A JOINT VENTURE**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Investasi			Investment
Entitas asosiasi	160.956.646.502	166.500.662.201	Associate
Ventura bersama	<u>1.616.774.900.353</u>	<u>1.623.700.718.604</u>	Joint venture
Jumlah	<u>1.777.731.546.855</u>	<u>1.790.201.380.805</u>	Total

**a. Investasi pada entitas asosiasi**

**a. Investment in an associate**

Merupakan investasi saham pada PT Nusadua Graha International (NGI) dengan persentase kepemilikan sebesar 26,65%. NGI bergerak dalam bidang perhotelan dan memiliki Hotel Westin yang berlokasi di Nusa Dua, Bali.

This represents investment in shares of PT Nusadua Graha International (NGI), with percentage ownership interest of 26.65%. NGI is engaged in hospitality business and owned Westin Hotel, which located in Nusa Dua, Bali.

Mutasi akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The movement of accumulated share in profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Saldo awal	112.527.744.227	85.292.777.378	Beginning balance
Bagian laba rugi entitas asosiasi	8.344.701.761	26.720.718.953	Equity in profit or loss of associate
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	<u>(564.825.834)</u>	<u>514.247.896</u>	Equity in other comprehensive income of associate
Jumlah	<u>120.307.620.154</u>	<u>112.527.744.227</u>	Total

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The summarized financial information of the associate are as follow:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Aset Lancar	217.762.239.266	246.760.277.878	Current assets
Aset tidak lancar	491.195.967.907	523.299.627.295	Noncurrent assets
Jumlah aset	<u>708.958.207.173</u>	<u>770.059.905.173</u>	Total assets
Liabilitas Jangka Pendek	109.472.653.384	137.605.308.396	Current liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	57.610.053.179	69.771.876.380	Noncurrent liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan	541.875.500.610	562.682.720.397	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>708.958.207.173</u>	<u>770.059.905.173</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan	<u>451.783.175.944</u>	<u>581.188.855.731</u>	Revenue
Laba tahun berjalan	<u>31.312.201.731</u>	<u>100.265.361.924</u>	Profit for the year
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	<u>(2.119.421.518)</u>	<u>1.929.635.633</u>	Other comprehensive income (loss)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>29.192.780.213</u>	<u>102.194.997.557</u>	Total comprehensive income for the year

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan di atas terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in an associate recognized in the consolidated financial statements:

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Aset bersih entitas asosiasi	541.875.500.610	562.682.720.397	Net assets of an associate
Porsi kepemilikan Grup (26,65%)	144.409.820.912	149.954.944.986	Proportion of the Group's ownership interest (26.65%)
Goodwill	16.543.602.216	16.543.602.216	Goodwill
Penyesuaian lain	<u>3.223.374</u>	<u>2.114.999</u>	Other adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	<u>160.956.646.502</u>	<u>166.500.662.201</u>	Carrying amount of the Group's interest

**b. Ventura Bersama**

**b. Joint Venture**

Nama entitas ventura bersama/ Name of Joint Venture	Aktivitas utama/ Principal Activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ Proportion of ownership interest and voting rights held by the Group (%) 2019 dan/and 2018
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	Investasi/Investment	Singapura/ Singapore	50%

Berdasarkan perjanjian *Share Subscription Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan bersama dengan Reco memiliki pengendalian bersama atas AD (Catatan 36).

Based on Share Subscription Agreement and joint venture agreement dated July 22, 2016, the Company and Reco has a joint controlled over AD (Note 36).



Rincian atas saldo berjalan investasi ventura bersama adalah sebagai berikut:

Details of outstanding balance of investment in joint venture are as follow:

	2019 Rp	2018 Rp	
Biaya perolehan	1.624.786.511.815	1.624.786.511.815	Acquisition cost
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	(4.978.668.172)	7.101.441.250	Accumulated equity in profit or loss and other comprehensive income
Efek translasi	(3.032.943.290)	(8.187.234.461)	Translation effect
Nilai tercatat bagian Grup	<u>1.616.774.900.353</u>	<u>1.623.700.718.604</u>	Carrying amount of the Group interest

Ringkasan informasi keuangan dari ventura bersama adalah sebagai berikut:

The summarized financial information of the joint venture are as follow:

	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Aset</b>			<b>Assets</b>
Kas dan setara kas	10.804.977.053	23.349.135.438	Cash and cash equivalent
Properti investasi	1.554.373.085.750	3.429.321.519.402	Property investment
Lain-lain	1.985.533.808.424	51.378.278.625	Others
Jumlah Aset	<u>3.550.711.871.227</u>	<u>3.504.048.933.465</u>	Total Assets
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Utang kepada pemegang saham	301.929.937.200	227.641.320.000	Amount due to shareholders
Lain-lain	14.214.993.483	28.017.389.889	Others
Jumlah Liabilitas	316.144.930.683	255.658.709.889	Total Liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	3.233.549.800.706	3.247.401.437.208	Equity attributable to the owners of joint venture
Kepentingan nonpengendali	1.017.139.838	988.786.368	Non-controlling interest
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>3.550.711.871.227</u>	<u>3.504.048.933.465</u>	Total liabilities and equity
Rugi tahun berjalan	(24.160.218.844)	(6.066.972.512)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	(622.820.852)	(315.162.007.132)	Other comprehensive income

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas dicatat dengan nilai tercatat kepemilikan dalam ventura bersama yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in the joint venture recognized in the consolidated financial statements:

	2019 Rp	2018 Rp	
Aset bersih dari ventura bersama	3.234.566.940.544	3.248.390.223.576	Net assets of the joint venture
Kepentingan non-pengendali	(1.017.139.838)	(988.786.368)	Non-controlling interest
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas ventura bersama	<u>3.233.549.800.706</u>	<u>3.247.401.437.208</u>	Equity attributable to the owner of joint venture
Proporsi kepemilikan Grup pada ventura bersama (50%)	<u>1.616.774.900.353</u>	<u>1.623.700.718.604</u>	Proportion of the Group's ownership interest in the joint venture (50%)

12. PROPERTI INVESTASI

12. INVESTMENT PROPERTY

Properti investasi terdiri dari:

Investment property consists of the following:

	1 Januari/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tanah	3.736.128.000	-	-	-	3.736.128.000	Land
Bangunan dan prasarana	80.981.460.103	1.826.455.013	-	891.970.902	83.699.886.018	Building and improvements
Aset dalam penyelesaian	891.970.902	-	-	(891.970.902)	-	Construction in progress
Jumlah	85.609.559.005	1.826.455.013	-	-	87.436.014.018	Total
Akumulasi kenaikan nilai wajar	55.323.411.897	-	4.402.425.915	-	50.920.985.982	Accumulated increase in fair value
Jumlah Tercatat	140.932.970.902				138.357.000.000	Net carrying Amount

  

	1 Januari/ January 1, 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2018	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tanah	3.736.128.000	-	-	-	3.736.128.000	Land
Bangunan dan prasarana	79.404.362.107	30.200.000	-	1.546.897.996	80.981.460.103	Building and improvements
Aset dalam penyelesaian	1.286.469.996	1.152.398.902	-	(1.546.897.996)	891.970.902	Construction in progress
Jumlah	84.426.960.103	1.182.598.902	-	-	85.609.559.005	Total
Akumulasi kenaikan nilai wajar	48.771.109.893	6.552.302.004	-	-	55.323.411.897	Accumulated increase in fair value
Jumlah Tercatat	133.198.069.996				140.932.970.902	Net carrying Amount

Properti investasi berupa aset yang disewakan merupakan pusat perbelanjaan (Mal) yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 36a) dan Plaza Parahyangan milik PT Almakana Sari, entitas anak.

Investment property of leased asset represent shopping centre located under Blok M Terminal owned by LAL (Note 36a) and Plaza Parahyangan owned by PT Almakana Sari, subsidiary.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2019 sebesar Rp 41.141.213.351 (2018 : Rp 37.920.231.461) (Catatan 26).

Rental income on investment properties in 2019 amounted to Rp 41,141,213,351 (2018 : Rp 37,920,231,461) (Note 26).

Beban gedung dari properti investasi pada tahun 2019 sebesar Rp 24.895.178.366 (2018: Rp 23.341.889.591).

Building expenses from investment properties in 2019 amounted to Rp 24,895,178,366 (2018: Rp 23,341,889,591).

Pada tahun 2019 dan 2018, properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

In 2019 and 2018, investment property except land and construction in progress, were insured against fire, natural disaster and other possible risks along with property and equipment (Note 13).

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Wilson & Rekan pada 31 Desember 2019 dan 2018. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Estimasi nilai wajar atas properti investasi dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

The assessment of fair value of investment properties was performed by independent appraisers registered with OJK, KJPP Wilson & Rekan as of December 31, 2019 and 2018, respectively. The valuation was calculated based on income approach and cost approach. The estimated fair value of the investment property is classified as level 3 based on the level input used in the fair value measurement.

Tidak ada beban depresiasi yang diakui sejak menggunakan model nilai wajar.

No depreciation expenses are recognized since the use of fair value model.

Tabel berikut ini memuat informasi terkait teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

The following table discloses the valuation technique and significant assumptions employed in the fair value calculation of investment properties:

Properti/ Property	Teknik valuasi/ Valuation technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs	Sensitivitas/ Sensitivity
Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode diskonto arus kas/ <i>Income approach by using discounted cash flow method</i>	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode <i>Band of Investment</i> dimana biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan <i>Capital Asset Pricing Modal (CAPM)</i> yang menghasilkan tingkat diskonto 11,89% - 12,43% (2018: 12,19% - 12,22%) / <i>The discount rate is determined by the Band of Investment method in which cost of equity was calculated using Capital Asset Pricing Modal (CAPM) resulting to the discount rate at 11.89% - 12.43% (2018: 12.19% - 12.22%).</i>	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>An increase in the discount rate would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.</i>
	Pendekatan biaya dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi/ <i>Cost approach by using depreciated replacement cost</i>	Kenaikan harga sewa sebesar 4,54% - 5,00% (2018: 4,84%) dihitung dengan membandingkan properti sejenis, perbedaan lokasi, dan faktor individu, seperti luas, tipe penyewa dan lain-lain./ <i>Rental rate increment at 4.54% - 5.00% (2018: 4.84%) was calculated by comparing similar properties, location and individual factors (i.e. area, type of tenant, and others).</i>	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A significant increase in the rental rate assumption used would result in a significant increase in fair value, and vice versa.</i>

### 13. ASET TETAP

### 13. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	24.243.905.008	-	-	-	24.243.905.008	Land
Bangunan dan prasarana	224.305.608.084	-	-	1.985.577.186	226.291.185.270	Building and improvements
Peralatan kantor	16.095.020.552	468.970.391	11.727.000	-	16.552.263.943	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	70.516.512.058	1.230.814.850	1.615.088.400	1.251.900.564	71.384.139.072	Operational equipment and supplies
Kendaraan	19.937.973.969	174.213.182	804.203.682	-	19.307.983.469	Vehicles
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	449.608.246	2.787.869.504	-	(3.237.477.750)	-	Building and improvements
Aset sewa pembiayaan						Leased assets
Kendaraan	-	2.049.155.000	-	-	2.049.155.000	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>355.548.627.917</b>	<b>6.711.022.927</b>	<b>2.431.019.082</b>	<b>-</b>	<b>359.828.631.762</b>	<b>Total</b>
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan dan prasarana	190.171.866.364	6.767.510.089	-	-	196.939.376.453	Building and improvements
Peralatan kantor	14.523.702.485	1.068.937.444	10.097.646	-	15.582.542.283	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	66.929.080.066	1.658.448.349	1.615.088.400	-	66.972.440.015	Operational equipment and supplies
Kendaraan	16.125.747.172	1.198.577.362	502.192.210	-	16.822.132.324	Vehicles
Aset sewa pembiayaan						Leased assets
Kendaraan	-	97.342.980	-	-	97.342.980	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>287.750.396.087</b>	<b>10.790.816.224</b>	<b>2.127.378.256</b>	<b>-</b>	<b>296.413.834.055</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>67.798.231.830</b>				<b>63.414.797.707</b>	<b>Net Carrying amount</b>
	1 Januari/ January 1, 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		31 Desember/ December 31, 2018	
	Rp	Rp	Rp		Rp	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	42.874.949.508	-	18.631.044.500		24.243.905.008	Land
Bangunan dan prasarana	224.260.783.084	44.825.000	-		224.305.608.084	Building and improvements
Peralatan kantor	13.698.693.171	2.490.202.221	93.874.840		16.095.020.552	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	70.280.004.774	545.828.176	309.320.892		70.516.512.058	Operational equipment and supplies
Kendaraan	20.816.830.060	104.643.909	983.500.000		19.937.973.969	Vehicles
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	44.825.000	404.783.246	-		449.608.246	Building and improvements
<b>Jumlah</b>	<b>371.976.085.597</b>	<b>3.590.282.552</b>	<b>20.017.740.232</b>		<b>355.548.627.917</b>	<b>Total</b>
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	184.628.891.820	5.542.974.544	-		190.171.866.364	Building and improvements
Peralatan kantor	12.416.810.687	2.200.766.638	93.874.840		14.523.702.485	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	65.469.132.789	1.766.684.613	306.737.336		66.929.080.066	Operational equipment and supplies
Kendaraan	15.107.754.036	1.737.795.246	719.802.110		16.125.747.172	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>277.622.589.332</b>	<b>11.248.221.041</b>	<b>1.120.414.286</b>		<b>287.750.396.087</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>94.353.496.265</b>				<b>67.798.231.830</b>	<b>Net Carrying amount</b>



Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 27)	7.293.450.586	7.576.163.183	Cost of good sold and direct costs (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	<u>3.497.365.638</u>	<u>3.672.057.858</u>	General and administrative expenses (Note 28)
Jumlah	<u><u>10.790.816.224</u></u>	<u><u>11.248.221.041</u></u>	Total

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

Disposal and sales of property and equipment is as following:

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Nilai tercatat	303.640.826	18.897.325.946	Net carrying amount
Penerimaan dari penjualan aset tetap	<u>795.770.443</u>	<u>212.058.015.910</u>	Proceeds sale of property and equipment
Keuntungan penjualan aset tetap	<u><u>492.129.617</u></u>	<u><u>193.160.689.964</u></u>	Gain on sale of property and equipment

Berdasarkan kesepakatan jual beli tanggal 25 September 2018, GH, entitas anak menjual sebidang tanah seluas 3.615 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Letnan Jenderal S. Parman, Jakarta Barat dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan No. 799.

Based on the Sale and Purchase Agreement dated September 25, 2018, GH, a subsidiary sold a piece of land with total area of 3,615 square meters located in Jalan Jenderal S. Parman, West Jakarta with legal right in the form of Building Use Rights No. 799.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 190.479.057.826 pada tanggal 31 Desember 2019 (31 Desember 2018: Rp 192.297.612.739).

Carrying amount of property and equipment and investment property which were fully depreciated but are still being used amounted to Rp 190,479,057,826 as of December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 192,297,612,739).

Grup memiliki beberapa bidang tanah seluruhnya seluas 35.228 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta dan Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 2034. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Group owns several pieces of land with total area of 35,228 square meters located in Jakarta and Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) for a period of 20 to 30 years which will expire between 2030 to 2034. Management believes that there will be no difficulty in the extension and the processing of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Biaya yang dikeluarkan atas pengurusan perpanjangan hak legal atas tanah milik entitas anak disajikan sebagai akun beban tangguhan. Hak legal atas tanah tersebut berjangka waktu 20 tahun (Catatan 14).

Expenses related to the extension processing of of landrights owned by subsidiaries are presented as deferred charges. The landrights have terms of 20 years (Note 14).

Aset tetap berupa tanah milik tanah milik AIL pada tahun 2019 dan 2018 digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 20).

Property in the form of land owned by AIL in 2019 and 2018 is used as collateral for long term bank loans (Note 20).

Aset tetap beserta properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk (Catatan 12).

Property and equipment and investment properties, excluding land and construction in progress, were insured with PT Asuransi Dayin Mitra Tbk against fire, natural disaster and other possible risks (Note 12).

Berikut ini adalah informasi mengenai jumlah tercatat atas aset tetap dan properti investasi dan nilai pertanggungannya:

Following is the information of the net carrying amount of property and equipment and investment property and the related sum insured:

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Jumlah aset tercatat	122.870.778.717	124.086.178.679	Net carrying amount
Nilai pertanggung aset tetap dan properti investasi	1.128.435.289.530	934.728.728.240	Sum insured for property and equipment and investment property

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggung tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dapat dialami Grup.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses to the Group.

#### 14. ASET LAIN-LAIN

#### 14. OTHER ASSETS

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Uang jaminan	4.110.933.894	4.517.986.095	Deposits
Uang muka lainnya	1.733.943.035	6.118.125.933	Other advances
Beban tanggungan - hak atas tanah (Catatan 13)	631.724.716	684.375.808	Deferred charges - landrights (Note 13)
Uang muka pembelian tanah	181.000.000	689.679.931	Advance for purchase of land
Aset lainnya	52.010.639	49.561.214	Other assets
Jumlah	<u>6.709.612.284</u>	<u>12.059.728.981</u>	Total

Uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka atas pembelian tanah di Cikupa, Tangerang milik GMS.

Advance for purchase of land mainly are advance for land acquisition in Cikupa, Tangerang which belong to GMS.

Uang muka lainnya terutama merupakan uang muka atas biaya jasa konsultasi untuk proyek pembangunan Puri Casablanca milik AIL.

Other advances mainly represent advance for consulting expenses of Puri Casablanca, which belong to AIL.

#### 15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

#### 15. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	4.272.909.974	8.094.692.694	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	804.395.266	837.957.546	U.S. Dollar
Jumlah	<u>5.077.305.240</u>	<u>8.932.650.240</u>	Total

Utang usaha terutama merupakan utang atas pembelian persediaan hotel, pekerjaan pembangunan hotel, prasarana dan proyek perumahan.

This account represents payable for purchase of hotel's inventories, hotel's construction projects, facilities and residence project.

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga berjangka waktu kredit berkisar antara 7 sampai 90 hari kecuali atas proyek konstruksi Hotel Ibis, Surabaya milik MG, entitas anak, sebesar Rp 2.243.436.105 pada tanggal 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : Rp 2.276.997.806).

All trade accounts payable to third parties have credit terms of 7 days until 90 days except for the construction project of Hotel Ibis, Surabaya owned by MG, a subsidiary, amounting to Rp 2,243,436,105 as of December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 2,276,997,806).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

At December 31, 2019 and 2018, no interest is charged to the trade payables.

**16. UTANG LAIN-LAIN**

	2019 Rp	2018 Rp
<b>Pihak berelasi</b>		
First Pacific Capital Group Limited	82.806.916.000	-
PT Panen Lestari Basuki	-	415.703.836
<b>Jumlah</b>	<b>82.806.916.000</b>	<b>415.703.836</b>
<b>Pihak ketiga</b>		
<b>Jangka pendek</b>		
PT Bina Makmur	499.500.000	162.509.000.000
PT Ventura Investasi Utama	2.219.829.400	-
Uang jaminan tamu	2.197.474.403	1.080.038.314
Lain-lain	11.386.693.480	22.457.080.732
<b>Sub jumlah</b>	<b>16.303.497.283</b>	<b>186.046.119.046</b>
<b>Jangka panjang</b>		
PT Bina Makmur	125.790.055.288	-
<b>Jumlah</b>	<b>142.093.552.571</b>	<b>186.046.119.046</b>

Pada 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited sebesar Rp 82.806.916.000 untuk modal kerja Perusahaan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga dan akan jatuh tempo dalam 12 (dua belas) bulan.

Pada 31 Desember 2019, utang lain-lain kepada PT Bina Makmur sebesar Rp 162.509.000.000 (31 Desember 2018: Rp 162.509.000.000) merupakan utang yang timbul sehubungan dengan penambahan kepemilikan saham UAL atas DIP yang sebelumnya dimiliki oleh PT Bina Makmur. Pada Desember 2019, terdapat perubahan perjanjian pinjaman mengenai perpanjangan periode jatuh tempo menjadi 15 Desember 2022. Hal ini mengakibatkan adanya reklasifikasi utang kepada PT Bina Makmur tanpa bunga sebagai kewajiban jangka panjang, dan mengakui keuntungan sebesar Rp 37.236.112.947 yang diakui sebagai lain-lain - bersih.

**17. UTANG PAJAK**

	2019 Rp	2018 Rp
<b>Pajak final</b>		
Pendapatan sewa	120.325.905	616.773.102
<b>Pajak penghasilan:</b>		
Pasal 4(2)	277.137.629	255.934.565
Pasal 21	6.473.343.472	2.692.443.550
Pasal 23	154.855.340	148.917.943
Pajak pembangunan 1	735.022.637	755.409.063
Pajak pertambahan nilai	496.686.164	207.987.704
<b>Jumlah</b>	<b>8.257.371.147</b>	<b>4.677.465.927</b>

**16. OTHER ACCOUNTS PAYABLE**

	2019 Rp	2018 Rp
<b>Related parties</b>		
First Pacific Capital Group Limited	-	415.703.836
PT Panen Lestari Basuki	-	-
<b>Total</b>	<b>82.806.916.000</b>	<b>415.703.836</b>
<b>Third parties</b>		
<b>Current maturities</b>		
PT Bina Makmur	162.509.000.000	-
PT Ventura Investasi Utama	2.219.829.400	-
Guests' deposit	2.197.474.403	1.080.038.314
Others	11.386.693.480	22.457.080.732
<b>Sub total</b>	<b>16.303.497.283</b>	<b>186.046.119.046</b>
<b>Noncurrent maturities</b>		
PT Bina Makmur	125.790.055.288	-
<b>Total</b>	<b>142.093.552.571</b>	<b>186.046.119.046</b>

As of December 31, 2019, the Company has outstanding other accounts payable to First Pacific Capital Group Limited amounting to Rp 82,806,916,000 for the Company's working capital. Such payable is not subject to interest and due in 12 (twelve) months.

As of December 31, 2019, other payables to PT Bina Makmur amounting to Rp 162,509,000,000 (December 31, 2018: Rp 162,509,000,000) represents payable arising from the additional ownership of UAL's share investment in DIP, previously owned by PT Bina Makmur. In December 2019, there was an amendment in the loan agreement regarding the extension of maturity period to become December 15, 2022. This has resulted to reclassification of payable to PT Bina Makmur, which is non-interest bearing, as a non-current liability, and recognition of gain amounting to Rp 37,236,112,947, which is presented as part of others - net.

**17. TAXES PAYABLE**

<b>Final tax</b>	
Rental revenue	616.773.102
<b>Income taxes:</b>	
Article 4(2)	255.934.565
Article 21	2.692.443.550
Article 23	148.917.943
Development tax 1	755.409.063
Value added taxes	207.987.704

**Total**



**18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

**18. ACCRUED EXPENSES**

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	11.131.888.646	11.569.081.241	Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel's equipment
Listrik, air dan telepon	903.523.464	955.756.116	Electricity, water and telephone
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	<u>12.586.877.887</u>	<u>6.645.779.093</u>	Others (below Rp 1 billion each)
Jumlah	<u><u>24.622.289.997</u></u>	<u><u>19.170.616.450</u></u>	Total

**19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN**

**19. UNEARNED REVENUES AND SALES ADVANCES**

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Uang muka penjualan	3.267.300.087	6.799.891.439	Sales advances
Pendapatan diterima dimuka	<u>7.190.606.300</u>	<u>8.701.532.567</u>	Unearned revenues
Jumlah	10.457.906.387	15.501.424.006	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>9.323.174.329</u>	<u>13.494.904.777</u>	Realizable within one year
Bagian jangka panjang - bersih	<u><u>1.134.732.058</u></u>	<u><u>2.006.519.229</u></u>	Long-term portion - net

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Sales advances represents advances received from sale of houses and land at Bukit Tiara Estate, Tangerang, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Pendapatan diterima di muka berasal dari sewa lahan, pusat perbelanjaan, apartemen dan jasa pemeliharaan.

Unearned revenue represents unearned revenue on land rental, shopping center rental and apartment rental and service charge.

**20. UANG BANK JANGKA PANJANG**

**20. LONG-TERM BANK LOAN**

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Bank Ganesha	80.000.000.000	80.000.000.000	Bank Ganesha
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(509.280.179)</u>	<u>(599.457.744)</u>	Unamortized transaction costs
Jumlah	79.490.719.821	79.400.542.256	Total
Jatuh tempo dalam satu tahun	<u>-</u>	<u>-</u>	Current maturities
Bagian jangka panjang	<u><u>79.490.719.821</u></u>	<u><u>79.400.542.256</u></u>	Long-term loans
Tingkat suku bunga per tahun	11,25% - 12,00%	12,00%	Interest rate per annum

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

The loan repayment schedule is as follows:

	<u>2019 dan/and 2018</u>	
	Rp	
Jatuh tempo dalam tahun:		Due in the year:
2021	6.999.999.996	2021
2022	9.999.999.996	2022
2023 dan setelahnya	<u>63.000.000.008</u>	2023 and thereafter
Jumlah	<u>80.000.000.000</u>	Total

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the bank loans are as follows:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
	Rp	Rp	
Utang bank	79.490.719.821	79.400.542.256	Bank loans
Utang bunga	<u>351.637.953</u>	<u>346.666.667</u>	Accrued interest
Jumlah	<u>79.842.357.774</u>	<u>79.747.208.923</u>	Total

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga mengambang sebesar 12% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik AIL (Catatan 13). Pada tanggal 1 Agustus 2019, tingkat suku bunga mengambang berubah menjadi 11,25%.

On December 17, 2018, the Company obtained additional working capital loan facility from Bank Ganesha with maximum credit facility amounting to Rp 80,000,000,000 with floating interest rate 12% per annum. This loan facility will be due on December 2026, which includes 24 months grace period. This loan is secured by property in the form of land owned by AIL (Note 13). On August 1, 2019, the floating interest rate changes to 11.25% per annum.

Dana yang diperoleh dari pinjaman digunakan untuk pelunasan pinjaman berjangka dari Bank Capital dan untuk pembiayaan kembali utang bank.

Proceeds from the loan were utilized to repay the outstanding loan from Bank Capital and to refinance existing bank loan.

Perusahaan wajib menjaga rasio keuangan *current ratio* minimum 1,0x dan diwajibkan untuk memberikan pemberitahuan tertulis jika terdapat keputusan yang dapat mempengaruhi persyaratan perjanjian pinjaman, antara lain:

The Company is required to maintain certain financial ratios such as minimum current ratio of 1.0x and obliged to provide written notice for any decision affecting the terms in the loan agreement, among others:

- Meminjam dari bank lain atau pihak ketiga lainnya jika pinjaman dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 13);
- Bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga;
- Menjual, menjaminkan atau menggadaikan kepada bank lain atau pihak ketiga lainnya, termasuk membuat perjanjian-perjanjian lainnya atas aset tetap berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 13).
- Borrow from another bank or other third parties if the loan is secured by a property and equipment in the form of land owned by AIL (Note 13);
- Acting as guarantor for third parties debt;
- Selling, pledging or pawning to other banks or other third parties, including making other agreements on property and equipment in the form of land owned by AIL (Note 13).

Pada 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.

On December 31, 2019 and 2018, the Company has complied with all the terms required in the loan agreement.

## 21. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 412 pada tahun 2019 (2018 : 439).

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

### Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

### Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Jumlah imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah:

	2019	2018
	Rp	Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	5.888.156.000	5.379.885.000
Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian	(413.119.000)	-
Beban bunga neto	6.430.246.000	6.571.931.499
Liabilitas imbalan pasca kerja yang dialihkan kepada pihak berelasi	<u>(3.996.562.000)</u>	<u>(617.220.000)</u>
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	<u>7.908.721.000</u>	<u>11.334.596.499</u>
Pengukuran kembali kewajiban manfaat pasti - bersih:		
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	2.549.067.000	(7.901.853.000)
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan penyesuaian atas pengalaman	2.263.235.000	(8.309.782.000)
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis	<u>-</u>	<u>(2.530.058.000)</u>
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>4.812.302.000</u>	<u>(18.741.693.000)</u>
Jumlah	<u>12.721.023.000</u>	<u>(7.407.096.501)</u>

Komponen beban yang dialokasikan dalam laba rugi terdiri dari beban pokok penjualan dan beban langsung, beban umum dan administrasi, dan beban penjualan.

## 21. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group calculates post-employment benefits for its qualified employees based on Labor Law No. 13/2003. The number of employees entitled to such benefits is 412 in 2019 (2018 : 439).

The defined benefit pension plan typically expose the Group to actuarial risk such as interest rate risk and salary risk.

### Interest rate risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

### Salary risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of these post-employment benefits are as follows:

Service cost:
Current service cost
Past service cost and gain from settlements
Net interest expense
Post-employment benefits obligation transferred to related parties
Components of defined benefit cost recognized in profit or loss
Remeasurement on the net defined benefit obligation:
Actuarial gains and losses arising from changes in financial assumptions
Actuarial gains and losses arising from experience adjustment
Actuarial gains arising from changes in demographic assumptions
Components of defined benefit costs recognized in other comprehensive income
Total

The component of expenses allocated in profit or loss consists of cost of goods sold and direct cost, general and administrative expenses, and selling expenses.



Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

	2019 Rp	2018 Rp	
Saldo awal	86.477.709.499	101.750.387.000	Beginning balance
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba	7.908.721.000	11.334.596.499	Defined cost recognized in profit or loss
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	4.812.302.000	(18.741.693.000)	Defined benefit cost recognized in other comprehensive income
Pembayaran manfaat	(10.821.615.499)	(7.865.581.000)	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>88.377.117.000</u>	<u>86.477.709.499</u>	Closing defined benefit obligation

Movements in the present value of the defined benefit obligation were as follows:

Perhitungan imbalan pasca kerja Grup dihitung oleh aktuaris independen PT RAS Actuarial Consulting. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	2019	2018	
Tingkat diskonto per tahun	8,0%	8,5%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9,0%	9,0%	Salary increment rate per annum
Tingkat pengunduran diri	1% - 5%	1% - 5%	Resignation rate
Tingkat pensiun dini	NA	NA	Early retirement rate
Tingkat pensiun normal	56 tahun/years	56 tahun/years	Normal retirement rate

The Group post-employment benefits is calculated by independent actuary, PT RAS Actuarial Consulting. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

- Jika tingkat diskonto lebih tinggi (lebih rendah) 1%, kewajiban imbalan pasti akan turun sebesar Rp 9.809.063.000 (naik sebesar Rp 234.126.000).
- Jika pertumbuhan gaji yang diharapkan naik (turun) sebesar 1%, kewajiban imbalan pasti akan naik sebesar Rp 361.206.000 (turun sebesar Rp 9.780.810.000).

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

- If the discount rate is 1% basis point higher (lower), the defined benefits obligation would decrease by Rp 9,809,063,000 (increase by Rp 234,126,000).
- If the expected salary growth increases (decreases) by 1%, the defined benefit obligation would increase by Rp 361,206,000 (decrease by Rp 9,780,810,000).

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the consolidated statements of financial position.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

There was no change in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

22. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

22. CAPITAL STOCK

Based on the stockholders list issued by Biro Administrasi Efek (the Administration Office of Listed Shares of the Company), PT Datindo Entrycom, the stockholders of the Company at December 31, 2019 and 2018 are as follows:

31 Desember/December 31, 2019						
Nama Pemegang Saham	Jenis/ Type	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai nominal/ Nominal per shares Rp	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Rp	Name of Stockholders
First Pacific Capital Group Limited	Seri B/ Series B	1.186.233.472	67,98	200	237.246.694.400	First Pacific Capital Group Limited
PT Ometraco	Seri A/ Series A	5.999.500	0,34	1.000	5.999.500.000	PT Ometraco
Tn. Piter Korompis	Seri A/ Series A	980.000	0,06	1.000	980.000.000	Mr. Piter Korompis
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A/ Series A	488.020.500	27,97	1.000	488.020.500.000	Public (below 5% each)
	Seri B/ Series B	63.766.528	3,65	200	12.753.305.600	
Jumlah		1.745.000.000	100,00		745.000.000.000	Total

31 Desember/December 31, 2018						
Nama Pemegang Saham	Jenis/ Type	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai nominal/ Nominal per shares Rp	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Rp	Name of Stockholders
First Pacific Capital Group Limited	Seri A/ Series A	26.915.172	1,55	1.000	26.915.172.000	First Pacific Capital Group Limited
	Seri B/ Series B	1.250.000.000	71,63	200	250.000.000.000	
PT Ometraco	Seri A/ Series A	5.999.500	0,34	1.000	5.999.500.000	PT Ometraco
Tn. Piter Korompis	Seri A/ Series A	980.000	0,06	1.000	980.000.000	Mr. Piter Korompis
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A/ Series A	461.105.328	26,42	1.000	461.105.328.000	Public (below 5% each)
Jumlah		1.745.000.000	100,00		745.000.000.000	Total

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak kepada pemilik untuk satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

The shares issued and fully paid are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	2019 Rp	2018 Rp	
Agio saham	36.750.000.000	36.750.000.000	Additional paid-in capital
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali	15.961.645.767	15.961.645.767	Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	4.278.000.000	4.278.000.000	Difference in value of restructuring under common control
Jumlah	56.989.645.767	56.989.645.767	Total

Agio saham diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994.

Additional paid-in capital represents premium from the Company's public offering of shares in 1994.

Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali timbul dari selisih hak Grup atas aset neto GMMS akibat restrukturisasi utang GMMS pada 2014.

Difference in value of equity transaction with noncontrolling interest arose from the difference in Group's share on GMMS' net assets during GMMS's debt restructuring in 2014.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali merupakan transaksi penjualan saham NGI dari PLB ke Perusahaan pada tahun 2011. Selisih harga jual dan jumlah tercatat investasi NGI sebesar Rp 4.278.000.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

Difference in value of restructuring transaction among entity under common control occurred from sale of NGI shares from PLB to the Company in 2011. Difference in sales price and book value of NGI investment amounting to Rp 4,278,000,000 was recorded in the additional paid-in capital.

#### 24. PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

#### 24. OTHER COMPREHENSIVE INCOME

Akun ini meliputi penghasilan komprehensif lain yang diakumulasi dalam ekuitas

This account comprises other comprehensive income that are accumulated in equity.

	2019 Rp	2018 Rp	
Selisih penjabaran laporan keuangan	(1.585.337.000)	(1.697.335.588)	Foreign currency translation adjustment
Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual	11.086.388.830	6.271.555.914	Change in fair value of investment available for sale
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	(2.348.751.488)	(1.783.925.654)	Share in other comprehensive income of associate entity
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	<u>(26.376.732.310)</u>	<u>(22.152.707.039)</u>	Remeasurement of defined benefit obligation
Jumlah	<u>(19.224.431.968)</u>	<u>(19.362.412.367)</u>	Total

##### a. Selisih penjabaran laporan keuangan

##### a. Foreign currency translation adjustment

Selisih kurs yang berkaitan dengan penjabaran dari aset bersih dari kegiatan usaha luar negeri Grup dari mata uang fungsional mereka untuk mata uang penyajian Grup (yaitu Rupiah) diakui langsung dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam selisih kurs penjabaran atas laporan keuangan.

Exchange differences relating to the translation of the net assets of the Group's foreign operation from its functional currency to the Group's presentation currency (i.e, Indonesian rupiah) are recognized directly in other comprehensive income and accumulated in the foreign currency translation reserve.

##### b. Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual

##### b. Change in fair value - available for sale

	2019 Rp	2018 Rp	
Saldo awal	6.271.555.914	4.027.291.179	Beginning balance
Keuntungan yang timbul atas revaluasi investasi - tersedia untuk dijual	<u>4.814.832.916</u>	<u>2.244.264.735</u>	Gain arising on revaluation of investment - available for sale
Saldo akhir	<u>11.086.388.830</u>	<u>6.271.555.914</u>	Ending balance



**25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

**25. NONCONTROLLING INTERESTS**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interest in net assets of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	1.871.186.393	1.901.442.323	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	18.014.986.901	18.957.779.796	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	<u>19.886.173.294</u>	<u>20.859.222.119</u>	Total
b. Kepentingan nonpengendali atas rugi bersih entitas anak			b. Noncontrolling interest in net loss of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	30.108.217	754.750.817	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	756.935.385	1.531.890.541	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	<u>787.043.602</u>	<u>2.286.641.358</u>	Total

Ringkasan informasi keuangan pada masing-masing entitas anak Grup yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material ditetapkan di bawah ini. Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah sebelum eliminasi intra grup.

Summarized financial information in respect of each of the Group's subsidiaries that has material noncontrolling interest is set out below. The summarized financial information below represents amounts before intragroup eliminations.

	2019		
	DIP	GMMS	
	Rp	Rp	
Aset lancar	40.684.236.877	60.853.767.159	Current assets
Aset tidak lancar	73.953.358.899	40.772.898.896	Noncurrent assets
Jumlah Aset	<u>114.637.595.776</u>	<u>101.626.666.055</u>	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	3.380.469.186	6.015.299.551	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	71.560.000	12.302.906.000	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>3.452.029.186</u>	<u>18.318.205.551</u>	Total Liabilities
Pendapatan	-	38.905.267.537	Revenue
Beban - bersih	(1.646.803.652)	(45.757.655.654)	Expenses - net
Rugi tahun berjalan	(1.671.873.902)	(6.589.479.175)	Loss for the year
Jumlah laba (rugi) komprehensif	2.259.504.250	(7.059.444.925)	Total comprehensive income (loss)
Kas masuk (keluar) bersih dari:			Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	(36.636.701)	(4.836.672.352)	Operating activities
Kegiatan Investasi	-	51.441.212	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	-	6.752.362.700	Financing activities
	2018		
	DIP	GMMS	
	Rp	Rp	
Aset lancar	40.662.631.428	65.816.460.599	Current assets
Aset tidak lancar	71.696.715.899	41.481.390.015	Noncurrent assets
Jumlah Aset	<u>112.359.347.327</u>	<u>107.297.850.614</u>	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1.611.779.085	6.370.485.185	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	149.632.000	16.929.945.185	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>1.761.411.085</u>	<u>23.300.430.370</u>	Total Liabilities

	2018		
	DIP Rp	GMMS Rp	
Pendapatan	-	39.242.723.727	Revenue
Beban - bersih	(2.727.297.028)	(46.156.823.014)	Expenses - net
Rugi tahun berjalan	(2.723.233.028)	(7.056.517.095)	Loss for the year
Jumlah rugi komprehensif	(1.264.139.500)	(4.280.602.845)	Total comprehensive loss
Kas masuk (keluar) bersih dari:			Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	6.703.100	(7.428.347.582)	Operating activities
Kegiatan Investasi	-	160.514	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	-	5.900.000.000	Financing activities

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

**26. SALES AND REVENUES**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Jasa			Services
Sewa	52.933.090.095	56.261.254.474	Rental
Pemeliharaan	14.117.894.503	8.794.371.169	Maintenance
Lain-lain	12.068.450.957	10.103.949.306	Others
Hotel			Hotel
Kamar	42.261.315.553	43.975.013.969	Rooms
Makanan dan minuman	23.586.221.181	25.683.677.046	Food and beverages
Lain-lain	738.635.938	1.042.817.148	Others
Penjualan			Sales
Apartemen	10.057.821.569	1.769.288.182	Apartment
Tanah dan bangunan	2.863.643.432	8.877.175.610	Land and buildings
Jumlah	158.627.073.228	156.507.546.904	Total

Tidak terdapat pengakuan penjualan dan pendapatan usaha yang berasal dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha.

There are no sales and revenues recognized from a customer, which represents more than 10% of the total sales and revenues.

**27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

**27. COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
Beban langsung jasa			Direct cost - services
Pemeliharaan dan energi	19.610.584.254	18.890.938.673	Maintenance and energy
Gaji dan kesejahteraan karyawan	15.111.861.681	14.414.739.548	Salaries and employees' benefit
Penyusutan (Catatan 13)	4.685.582.889	4.700.317.301	Depreciation (Notes 13)
Kebersihan dan keamanan	3.661.617.574	4.151.387.652	Cleaning service and security
Pajak dan perizinan	1.487.979.106	1.280.481.546	Taxes and license
Lain-lain	4.563.773.266	4.337.144.518	Others
Beban langsung hotel			Direct cost - hotel
Gaji dan kesejahteraan karyawan	17.576.880.869	15.701.620.645	Salaries and employees' benefit
Pemeliharaan dan energi	10.474.268.060	10.263.889.654	Maintenance and energy
Makanan dan minuman	6.934.601.767	6.832.762.883	Food and beverages
Penyusutan (Catatan 13)	2.607.867.697	2.875.845.882	Depreciation (Notes 13)
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	1.061.433.216	1.070.443.845	Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel's equipment
Lain-lain	9.881.624.368	9.262.817.130	Others
Beban pokok penjualan			Cost of goods sold
Apartemen	1.221.836.312	188.509.668	Apartments
Tanah dan bangunan	1.043.470.800	3.167.973.600	Land and buildings
Jumlah	99.923.381.859	97.138.872.545	Total

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2019	2018
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	88.556.369.220	105.684.401.835
Sewa	13.624.730.851	12.958.869.294
Jasa pemeliharaan	4.529.118.697	4.686.819.396
Pajak dan perizinan	4.291.021.970	4.964.995.169
Penyusutan (Catatan 13)	3.497.365.638	3.672.057.858
Jasa profesional	2.621.301.327	1.456.513.247
Transportasi	1.824.501.893	1.770.027.744
Perlengkapan kantor	1.026.080.484	1.054.666.930
Telepon, telex dan faksimili	905.912.307	904.561.166
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	9.549.834.420	8.404.067.187
<b>Jumlah</b>	<b>130.426.236.807</b>	<b>145.556.979.826</b>

**28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

Salaries and employees' benefits
Rent
Service charge
Taxes and licenses
Depreciation (Note 13)
Professional fees
Transportation
Office supplies
Telephone, telex and facsimile
Others (below Rp 1 billion each)
<b>Total</b>

**29. BEBAN PENJUALAN**

	2019	2018
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2.823.459.220	2.895.946.389
Komisi	707.765.732	1.090.395.383
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	2.149.710.465	1.246.300.415
<b>Jumlah</b>	<b>5.680.935.417</b>	<b>5.232.642.187</b>

**29. SELLING EXPENSES**

Salaries and employees' benefits
Commission
Others (below Rp 1 billion each)
<b>Total</b>

**30. BEBAN KEUANGAN**

	2019	2018
	Rp	Rp
Beban bunga:		
Utang bank	9.567.143.826	9.269.217.392
Utang lain-lain - jangka panjang	517.168.235	-
Provisi bank	90.177.565	555.560.256
<b>Jumlah</b>	<b>10.174.489.626</b>	<b>9.824.777.648</b>

**30. FINANCE COSTS**

Interest expenses:
Bank loans
Other accounts payable - noncurrent
Bank provision
<b>Total</b>

**31. BEBAN PAJAK FINAL**

Merupakan pajak final dari penjualan apartemen, tanah dan bangunan, pendapatan sewa tanah dan bangunan.

**31. FINAL TAX EXPENSE**

Represent final tax from sales of apartment, land and buildings, rental income land and building.

**32. PAJAK PENGHASILAN**

Beban (manfaat) pajak Grup terdiri dari:

	2019	2018
	Rp	Rp
Pajak kini - Entitas anak	-	-
Pajak tanguhan - Entitas anak	(886.437.666)	(1.644.292.973)
<b>Jumlah</b>	<b>(886.437.666)</b>	<b>(1.644.292.973)</b>

**32. INCOME TAXES**

Income tax expense (benefit) of the Group consists of the following:

Current tax - Subsidiaries
Deferred tax - Subsidiaries
<b>Total</b>



**Pajak Kini**

**Current Tax**

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit (loss) before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and fiscal loss as the Company is as follows:

	<u>2019</u> Rp	<u>2018</u> Rp	
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(61.329.484.354)	132.321.724.644	Profit (loss) before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi laba (rugi) sebelum pajak entitas anak dan laba antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(190.800.584.912)</u>	<u>146.573.391.030</u>	Less profit (loss) before tax of subsidiaries and unrealized intercompany profit of subsidiaries
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>129.471.100.558</u>	<u>(14.251.666.386)</u>	Profit (loss) before tax of the Company
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Perjumlahan dan sumbangan	262.401.463	201.936.345	Entertainment and donation
Penghasilan bunga	(271.707.378)	(152.077.599)	Interest income
Bagian laba bersih entitas anak dan asosiasi	(167.722.016.626)	(26.720.718.953)	Equity in net income of subsidiaries and associate entity
Pajak	266.928.089	30.927.062	Tax
Lain-lain	<u>(2.666.667)</u>	<u>-</u>	Others
Jumlah	<u>(167.467.061.119)</u>	<u>(26.639.933.145)</u>	Total
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	249.950.000	(954.819.000)	Post-employment benefits
Penyusutan atas aset sewa	(21.380.616)	-	Depreciation of Lease assets
Perbedaan penyusutan komersial dan fiskal	<u>14.867.562</u>	<u>33.750.018</u>	Difference between commercial and tax depreciation
Jumlah	<u>243.436.946</u>	<u>(921.068.982)</u>	Total
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(37.752.523.615)	(41.812.668.513)	Fiscal loss of the Company for the year
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah penyesuaian	<u>(130.356.211.392)</u>	<u>(88.543.542.879)</u>	Accumulated fiscal losses from prior years after adjustment
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan	<u>(168.108.735.007)</u>	<u>(130.356.211.392)</u>	Accumulated fiscal losses

Rugi fiskal dan semua perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tidak diakui aset pajak tangguhan oleh Perusahaan karena manajemen tidak memiliki dasar yang memadai bahwa rugi fiskal dan perbedaan temporer tersebut dapat mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang.

Deferred taxes on fiscal loss and other deductible temporary differences are not recognized since the management does not have sufficient basis that the fiscal losses and other deductible temporary differences can be utilized against the taxable income in the future.

**Pajak Tangguhan**

Merupakan aset pajak tangguhan bersih entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

**Deferred Tax**

Represents net deferred tax assets of subsidiaries with detail as follows:

	1 Januari/ January 1, 2018 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss for the year Rp	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income Rp	31 Desember/ December 31, 2018 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss for the year Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive income Rp	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	
<b>Entitas Anak</b>								<b>Subsidiaries</b>
<b>GH</b>								<b>GH</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	4.185.518.501	512.177.750	(603.586.250)	4.094.110.001	281.259.250	250.480.750	4.625.850.001	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	10.451.678	95.270.781	-	105.722.459	75.061.773	-	180.784.232	Property and equipment
<b>GMMS</b>								<b>GMMS</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	3.727.384.001	(162.214.250)	(925.304.750)	2.639.865.001	279.206.177	156.655.250	3.075.726.428	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	170.761.203	19.796.442	-	190.557.645	(16.297.308)	-	174.260.337	Property and equipment
<b>MBS</b>								<b>MBS</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.559.121.750	298.580.750	(296.443.000)	2.561.259.500	216.009.750	(10.627.500)	2.766.641.750	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	10.937.500	6.562.500	-	17.500.000	(17.500.000)	-	-	Property and equipment
Rugi fiskal	1.016.625.750	836.201.500	-	1.852.827.250	92.140.274	-	1.944.967.524	Fiscal loss
<b>URDD</b>								<b>URDD</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	33.853.500	37.917.500	(509.500)	71.261.500	(23.442.250)	5.552.250	53.371.500	Post-employment benefits obligation
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	11.714.653.883	1.644.292.973	(1.825.843.500)	11.533.103.356	886.437.666	402.060.750	12.821.601.772	Total deferred tax assets - net

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba (rugi) akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to profit (loss) before tax is as follows:

	2019 Rp	2018 Rp	
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(61.329.484.354)	132.321.724.644	Profit (loss) before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi laba (rugi) sebelum pajak entitas anak dan laba (rugi) antar entitas anak yang belum direalisasi	(190.800.584.912)	146.573.391.030	Less profit (loss) before tax of subsidiaries and unrealized intercompany profit (loss) of subsidiaries
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	129.471.100.558	(14.251.666.386)	Profit (loss) before tax of the Company
Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	32.367.775.140	(3.562.916.597)	Tax benefit at effective tax rate
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	(41.866.765.280)	(6.659.983.286)	Tax effect of nondeductible expenses
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	9.438.130.904	10.453.167.128	Fiscal losses which cannot be utilized in the future
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	60.859.236	(230.267.245)	Tax effect on temporary differences in which the deferred tax assets are not recognized
Beban pajak Perusahaan	-	-	Tax expenses of the Company
Manfaat pajak entitas anak	(886.437.666)	(1.644.292.973)	Tax benefit of subsidiaries
Jumlah Manfaat Pajak	(886.437.666)	(1.644.292.973)	Total Tax Benefit

**33. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR**

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar:

	2019 Rp	2018 Rp
Laba (rugi) untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar	<u>(59.656.003.086)</u>	<u>136.252.658.975</u>
	<u>Lembar/Shares</u>	<u>Lembar/Shares</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar	<u>1.745.000.000</u>	<u>1.745.000.000</u>

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

**33. BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE**

The computation of basic earnings (loss) per share is based on the following data:

Profit (loss) for computation of basic earnings (loss) per shares

Weighted average number of ordinary shares for computation of basic earning (loss) per shares

At reporting date, the Company has no potential dilutive shares.

**34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

**Sifat Pihak Berelasi**

- First Pacific Capital Group Limited merupakan entitas induk dan pemegang saham utama Perusahaan.
- Aurora Development Pte. Ltd. dan PT Nusadua Graha International masing-masing merupakan entitas ventura bersama dan asosiasi Perusahaan.
- PT Panen Lestari Basuki merupakan entitas anak dari Aurora Development Pte. Ltd.

**Transaksi Pihak Berelasi**

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 36.963.122.081 pada tahun 2019 (2018: Rp 43.944.911.631).
- Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 8) dan utang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai utang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 16).

**34. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

**Nature of Relationship**

- First Pacific Capital Group Limited is the ultimate controlling party and majority stockholder of the Company.
- Aurora Development Pte. Ltd. and PT Nusadua Graha International are joint venture entity and associates of the Company, respectively.
- PT Panen Lestari Basuki is a subsidiary of Aurora Development Pte. Ltd.

**Transaction with Related Parties**

In the normal course of business, the Company entered into certain transactions with related parties, including the following:

- The Group provides short-term remuneration to the Commissioners, Directors and key management personnel of the Group amounting to Rp 36,963,122,081 in 2019 (2018: Rp 43,944,911,631).
- The Group also entered into non-trade transactions with related parties. At the reporting date, receivable arising from this transactions is presented as other accounts receivable from a related party (Note 8) and payable arising from this transactions is presented as other accounts payable to a related party (Note 16).



**35. INFORMASI SEGMENT**

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 berdasarkan divisi-divisi operasi sebagai berikut:

1. Penyewaan ruang perkantoran
2. Penyewaan ruang pertokoan
3. Penyewaan dan penjualan apartemen
4. Hotel
5. Penjualan perumahan

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

**35. SEGMENT INFORMATION**

The Group reportable segments under PSAK 5 are based on their operating divisions as follows:

1. Office space rental
2. Shopping center space rental
3. Rental and sale of apartment
4. Hotel
5. Sale of residential

The following are segment information based on the operating divisions:

	31 Desember/December 31, 2019								
	Penyewaan ruang perkantoran/ Office space rental	Penyewaan ruang pertokoan/ Shopping center space rental	Penyewaan dan penjualan apartemen/ Rental and sale of apartment	Hotel	Penjualan perumahan/ Sale of residential	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidated	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Penjualan dan pendapatan usaha	-	41.141.213	44.635.661	69.610.598	3.239.601	158.627.073	-	158.627.073	SALES AND REVENUES
Beban pokok penjualan dan beban langsung	-	24.895.178	25.448.057	48.536.676	1.043.471	99.923.382	-	99.923.382	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR	-	16.246.035	19.187.604	21.073.922	2.196.130	58.703.691	-	58.703.691	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(130.426.237)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(5.680.935)	Selling expenses
Beban keuangan								(9.657.321)	Finance cost
Pajak final								(6.568.531)	Final tax
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan venture bersama								(3.735.408)	Equity in net income of associate and joint venture
Penghasilan bunga								407.587	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								(2.822.284)	Gain on foreign exchange - net
Penurunan nilai wajar properti investasi - bersih								(4.402.426)	Decrease on fair value of investment property - net
Keuntungan penjualan aset tetap								492.130	Gain on sale property and equipment
Lain-lain - bersih								42.360.250	Others - net
Rugi sebelum pajak								(61.329.484)	Loss before tax
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</b>
Aset segmen	-	216.925.381	93.025.381	174.248.568	247.680.131	731.879.461	(360.533.157)	371.346.304	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3.862.973.508	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								4.234.319.812	Total consolidated assets
Liabilitas segmen									Segment liabilities
Liabilitas segmen	-	33.749.005	16.871.032	56.884.441	74.502.003	182.006.481	(360.533.157)	(178.526.676)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								625.673.902	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								447.147.226	Total consolidated liabilities
<b>INFORMASI LAINNYA</b>									<b>OTHER INFORMATIONS</b>
Perolehan properti investasi dan aset tetap	564.748,00	1.947.786,00	2.440.006,00	3.436.538,00	148.400	8.537.478	-	8.537.478	Acquisition of investment property and property and equipment
Penyusutan dan amortisasi	2.106.428	357.958	5.307.975	2.985.461	32.994	10.790.816	-	10.790.816	Depreciation and amortization

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2019 AND 2018 DAN UNTUK TAHUN-  
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2019 AND 2018 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Continued)**

	31 Desember/December 31, 2018								
	Penyewaan ruang perkantoran/ Office space rental	Penyewaan ruang pertokoan/ Shopping center space rental	Penyewaan dan penjualan apartemen/ Rental and sale of apartment	Hotel	Penjualan perumahan/ Sale of residential	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidated	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	-	37.920.231	38.632.674	70.701.508	9.253.134	156.507.547	-	156.507.547	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	-	23.412.748	24.550.770	46.007.380	3.167.975	97.138.873	-	97.138.873	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR	-	14.507.483	14.081.904	24.694.128	6.085.159	59.368.674	-	59.368.674	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(145.556.980)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(5.232.642)	Selling expenses
Beban keuangan								(9.824.777)	Interest expenses
Pajak final								(6.793.852)	Final tax
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan venture bersama								23.687.233	Equity in net income of associate and joint venture
Penghasilan bunga								409.439	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								2.320.776	Gain on foreign exchange - net
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih								6.552.302	Increase on fair value of investment property - net
Keuntungan penjualan aset tetap								193.160.690	Gain on sale property and equipment
Lain-lain - bersih								14.230.862	Others - net
Laba sebelum pajak								132.321.725	Income before tax
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</b>
Aset segmen	-	229.149.547	264.599.807	191.531.379	253.853.037	939.133.770	(464.444.442)	474.689.328	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3.778.017.145	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								4.252.706.473	Total consolidated assets
Liabilitas segmen									Segment liabilities
Liabilitas segmen	-	32.716.457	14.788.076	45.071.936	76.437.529	169.013.998	(464.444.442)	(295.430.444)	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								700.473.259	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								405.042.815	Total consolidated liabilities
<b>INFORMASI LAINNYA</b>									<b>OTHER INFORMATIONS</b>
Perolehan properti investasi dan aset tetap	1.676.972	1.946.301	349.195	792.463	7.950	4.772.881	-	4.772.881	Acquisition of investment property and property and equipment
Penyusutan dan amortisasi	1.888.874	634.020	5.341.910	3.335.666	47.751	11.248.221	-	11.248.221	Depreciation and amortization

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

Tabel berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan Grup berdasarkan pasar geografis:

	2019 Rp	2018 Rp	
Jakarta	83.488.404.253	88.073.184.068	Jakarta
Surabaya	38.905.267.537	39.242.723.727	Surabaya
Bandung	32.993.800.418	19.938.505.911	Bandung
Tangerang	3.239.601.020	9.253.133.198	Tangerang
Jumlah	158.627.073.228	156.507.546.904	Total

Sales and revenue by geographical market

The following table shows the total sales and revenues of the Group by geographical market:

Tabel di bawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, dan aset tetap) dan penambahan aset tidak lancar (properti investasi dan aset tetap) berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset sebagai berikut:

The following table shows the net carrying value of non current assets (real estate assets, investment property, and property and equipment) and additions of noncurrent assets (investment property and property and equipment) by geographical market or location of the related assets:

	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i>		Penambahan/ <i>Additions</i>		
	31 Desember/ <i>December 31,</i>		31 Desember/ <i>December 31,</i>		
	2019	2018	2019	2018	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Bali	1.730.571.778.301	1.730.813.706.565	-	-	Bali
Tangerang	233.478.130.539	232.151.337.501	1.305.190.436	349.692.572	Tangerang
Bandung	131.679.025.533	131.335.287.236	1.040.880.457	721.822.909	Bandung
Jakarta	55.831.735.983	62.205.755.790	7.339.597.483	4.024.568.545	Jakarta
Surabaya	37.089.128.208	38.188.254.325	8.600.000	18.540.000	Surabaya
Jumlah	2.188.649.798.564	2.194.694.341.417	9.694.268.376	5.114.624.026	Total

### 36. IKATAN

- a. Berdasarkan perjanjian Kerjasama Pembangunan / Peremajaan dan Pengembangan Terminal Blok M Jakarta tanggal 14 Mei 1990 antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, entitas anak dan Berita Acara Serah Terima atas Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, Pemerintah DKI Jakarta setuju untuk menyerahkan hak pengelolaan atas "Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya" kepada LAL. Hak pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 tahun sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani pada tanggal 5 Oktober 1992. Perjanjian kerjasama ini juga mencakup persyaratan tertentu dan risiko atas pelanggaran perjanjian.

Bangunan ini merupakan gedung pusat perbelanjaan (mal) dua lantai, dengan luas ±61.750 m<sup>2</sup>, terletak di bawah terminal bis Blok M, Jakarta.

- b. Pada tanggal 31 Juli 2015, GMMS menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT AAPC Indonesia ("Operator") untuk pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan kompensasi sebagai berikut:

Jenis tarif/ <i>Type of fee</i>	Persentase/ <i>Rate</i>
Tarif dasar/ <i>Base fee</i>	• 2,33% dari total pendapatan/ <i>2.33% of total revenue</i>
Tarif insentif/ <i>Incentive fee</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% dari laba kotor jika laba kotor adalah ≤ 35% dari pendapatan kotor/<i>5% of gross operating profit if gross operating profit is ≤ 35% of gross revenue</i></li> <li>• 6% dari laba kotor jika laba kotor adalah &gt; 35% ≤ 45% dari pendapatan kotor/<i>6% of gross operating profit if gross operating profit is &gt; 35% ≤ 45% of gross revenue, and</i></li> <li>• 7% dari laba kotor jika laba kotor adalah &gt; 45% dari pendapatan kotor/<i>7% of gross operating profit if gross operating profit is &gt; 45% of gross revenue</i></li> </ul>

### 36. COMMITMENTS

- a. Based on the joint cooperation agreement in Construction/Renovation and Development of the Blok M Terminal, Jakarta dated May 14, 1990 between the DKI Jakarta (Jakarta Special Capital District) Government and LAL and the Minutes of Handover of the Blok M Terminal Building and its associated facilities between the DKI Jakarta Government and LAL, the DKI Jakarta Government agreed to transfer the right to operate the Blok M Terminal Building and its associated facilities to LAL. This operation rights was granted for a period of 30 years from the signing of the Minutes of Handover on October 5, 1992. This agreement also covers certain terms and conditions and risks of violating the agreement.

The building is a shopping center building with two floors consisting ±61,750 square meters, located under Blok M terminal, Jakarta.

- b. On July 31, 2015, GMMS entered into a hotel management agreements with PT AAPC Indonesia (the "Operator") for the letter to operate and manage the hotel with the compensation as follows:



Jenis tarif/ <i>Type of fee</i>	Persentase/ <i>Rate</i>
<p>Tarif penjualan dan pemasaran/ <i>Sales and marketing fee</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jasa penjualan sebesar US\$ 7 per kamar/<i>Sales contribution amounting to US\$ 7 per room</i></li> <li>• Jasa pemasaran sebesar Rp 16.000.000 setiap 3 bulan + 0,4% dari total pendapatan/<i>Marketing contribution amounting to Rp 16,000,000 quarterly + 0.4% of total of total revenue</i></li> </ul>
<p>Semua pembayaran kepada operator akan dilakukan tanpa saling hapus atau gugatan balik dan tanpa dikurangi pajak atau pengurangan yang diberlakukan oleh daerah, atau bank atau biaya lainnya.</p>	<p>All payments to the operator shall be made without set off or counter claim and without reduction for takes or deductions imposed by the territory or bank or other charger.</p>
<p>c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai Pendapatan diterima dimuka.</p> <p>Pada tahun 2013, terdapat tambahan sewa lahan milik entitas anak, GMS kepada PGN. Atas revisi perjanjian tersebut GMS mendapatkan tambahan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 987.348.635. Jangka waktu sewa ini mengikuti perjanjian sewa sebelumnya yang akan terakhir pada tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak.</p> <p>Pada tahun 2019 dan 2018, atas lahan yang disewakan ini, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 375.957.588 yang dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.</p>	<p>c. In 2011, GMS and PS entered into a land rental agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) where PGN rents several pieces of land owned by GMS and PS for 10 years starting from December 15, 2011 up to December 14, 2021. The period of agreement can be extended for 5 years in accordance with the agreement between the parties. For this rental, PGN has to pay rental amounting to Rp 2,165,256,852 and Rp 508,235,420 which was fully paid to GMS and PS and recorded as unearned revenues.</p> <p>In 2013, there was addition to the rental owned by a subsidiary, GMS to PGN. The revision of this agreement GMS received additional unearned revenues amounting to Rp 987,348,635. The term of the rent follows the previous agreement which ended on December 14, 2021. The rental period can be extended for 5 (five) years in accordance with agreement between the parties.</p> <p>In 2019 and 2018, for this leased land, GMS and PS have recognized rental revenue from the rental land of the land amounted to Rp 375,957,588, respectively was recorded as part of revenue in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.</p>
<p>d. Pada 22 Juli 2016, Perusahaan menandatangani <i>Restructuring Agreement</i> untuk menjual 99,97% saham PLB kepada Aurora Development Pte. Ltd. (AD), entitas anak, dengan nilai akuisisi sebesar US\$ 247.902.362 atau setara dengan Rp 3.249.573.023.630, yang dibayarkan dalam bentuk <i>promissory note</i> (PN) yang diterbitkan oleh AD kepada Perusahaan. Berdasarkan <i>Share Subscription Agreement</i> pada tanggal yang sama, Reco Olive Pte. Ltd. (Reco), investor pihak ketiga, setuju untuk melakukan investasi pada AD sebesar US\$ 123.951.181 atau setara dengan 50% kepemilikan atas AD, yang akan menggunakan hasil dari investasi ini untuk melunasi 50% dari <i>promissory note</i> dan sisanya dikonversi oleh Grup menjadi saham AD yang dimiliki sebesar 50% kepemilikan.</p>	<p>d. Based on the Restructuring Agreement dated July 22, 2016, the Company sold 99.97% PLB's shares to Aurora Development Pte. Ltd. (AD), a subsidiary, with purchase consideration amounting to US\$ 247,902,362 or equivalent Rp 3,249,573,023,630 which will be paid with promissory note (PN) issued by AD to the Company. Based on Share Subscription Agreement at the same date, Reco Olive Pte. Ltd, third party investor, had agreed to invest US\$ 123,951,181 or equivalent to 50% ownership of AD, who will use the proceeds from the investment to pay 50% the Company's PN and the remaining will be converted into AD shares which owned by the Group for 50% of ownership.</p>

- Atas transaksi ini, pada Agustus 2016, Perusahaan kehilangan pengendalian atas AD dan secara tidak langsung atas PLB dan melalui AP menandatangani perjanjian ventura bersama dengan Reco.
- e. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
  - Memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
  - Bersama-sama mengendalikan dan menunjuk dewan direksi (dan termasuk dewan komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
  - Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, keuntungan, dan hasil keuangan.
  - Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.
- f. Pada tanggal 1 Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Siola Sandimas untuk pengoperasian dan pengelolaan mal. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 400.000.000 per bulan. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 1 tahun terhitung sejak Nopember 2019 dan akan berakhir pada Oktober 2020.
- Due to this transaction, on August 2016, the Company lost its control over AD and indirectly, PLB, and through AP, entered into joint venture agreement with Reco.
- e. On July 22, 2016, Reco, AP and AD signed Joint Venture Agreement related to the development of PLB's land, into residential, retail and/or office. Based on this agreement, Reco and AD agree to:
- Redevelopment will be undertaken by PLB which will be 99.97%-owned subsidiary of AD.
  - Reco and AD will have equal control and decision making powers over the development of PLB.
  - Reco and AD will jointly control and appoint the board (including the board of commissioners where relevant) of AD and PLB, decide the management, financial and operational policies and take all necessary actions to procure the same.
  - Other than existing activities of PLB and the conditions, which were described in the Share Subscription Agreement, Reco dan AP shall enjoy or share in, on a basis proportional of their respective shareholdings, PLB and AD's revenue, profits and financial results.
  - The business shall be carried on in accordance with the principles set out in the agreement and they shall devote their best efforts to advance the best interest for AD and PLB.
- f. On November 1, 2018, the Company entered into a management consulting agreement with PT Siola Sandimas for the operation and management of the mall. Based on this agreement, management will charge management fee of Rp 400,000,000 per month. This agreement has a term of 1 year starting from November 2019 and will expire in October 2020.



g. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas untuk pelaksanaan pengembangan dan penjualan apartemen. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan management fee sebesar Rp 350.000.000 pada tahun pertama dan sebesar Rp 420.000.000 pada tahun kedua. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 tahun terhitung sejak April 2018 dan akan berakhir pada Desember 2019. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2020.

g. On June 28, 2018, the Company entered into a management consulting agreement with PT Kebon Melati Mas for the development and sale of apartments. Based on this agreement, management will charge management fee of Rp 350,000,000 in the first year and Rp 420,000,000 in the second year. This agreement has a term of 2 year starting from April 2018 and will expire in December 2019. As of December 31, 2019, the agreement is still in process of extension. This agreement has been extended until December 31, 2020.

### **37. KONTINJENSI**

#### **Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO**

Perkara perdata ini merupakan akibat SW tidak menyelesaikan proyek dengan tepat waktu (butir a), dimana BNP – LIPPO merupakan penjamin atas pelaksanaan proyek milik AIL dengan memberikan Surat Jaminan (*Performance Bond*) No. BG/0049/SC/94 senilai Rp 14.620.139.302 pada tanggal 25 Nopember 1994.

Karena ketidakmampuan SW untuk menyelesaikan proyek tersebut dengan tepat waktu, AIL melakukan klaim atas pencairan surat jaminan tersebut, tetapi pihak BNP-LIPPO menolak untuk mencairkan jaminan sehingga akhirnya AIL melalui kuasa hukumnya, Yan Apul, S.H., mengajukan gugat perdata mengenai wanprestasi kepada BNP-LIPPO dan meminta agar BNP-LIPPO membayar kerugian kepada AIL.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri No. 607/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Pst, tanggal 21 Pebruari 2000, memutuskan bahwa mereka tidak berwenang mengadili perkara tersebut tetapi Pengadilan Tinggi, berdasarkan putusan No. 351/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 8 Nopember 2000, menetapkan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara tersebut.

Selanjutnya tanggal 9 Maret 2004 telah diterima putusan kasasi, No. 2287 K/Pdt/2001, tanggal 31 Juli 2003, dari Mahkamah Agung yang menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi DKI. Ini berarti pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus mengadili sengketa ini.

Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat belum mengadili kembali sengketa ini.

### **37. CONTINGENCIES**

#### **Civil lawsuit against BNP – LIPPO**

This civil lawsuit is a consequence of SW's failure to meet the project timeline set (point a), wherein BNP-LIPPO, as the Bank Guarantor of AIL's project, has issued a Performance Bond No. BG/0049/SC/94 amounting to Rp 14,620,139,302 on November 25, 1994.

Due to SW's inability to complete the project in time, AIL filed a claim for disbursement of the Performance bond, however BNP-LIPPO refused to release the guarantee funds. Therefore, AIL, with Yan Apul, S.H. as its legal conselor, filed a civil lawsuit for breach of contract against BNP-LIPPO demanding BNP-LIPPO to pay damages to AIL.

Based on the decision of District Court No. 607/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Pst, dated February 21, 2000, the District Court issued a verdict stating that it did not have the authority to examine this case, however, based on the decision letter No. 351/Pdt/2000/PT.DKI dated November 8, 2000, the High Court concluded that the District Court indeed has the authority to examine the case.

On March 9, 2004, based on the decision of the Supreme Court No. 2287/K/Pdt/2001 dated July 31, 2003, it reconfirmed the high court DKI decision, meaning that the District Court Central Jakarta should adjudicate this case.

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the District Court of Central Jakarta has not started to re-examine this case.



**38. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

	2019		2018	
	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent Rp	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent Rp
<b>Aset</b>				
Kas dan setara kas	US\$ 97.859	1.360.337.677	123.011	1.781.329.137
	SGD 46.963	484.708.062	70.974	752.534.127
Aset keuangan lainnya	US\$ 4.616.438	64.173.155.807	4.416.438	63.954.443.891
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	US\$ 9.860.000	137.063.958.600	7.860.000	113.820.660.000
Jumlah aset		203.082.160.146		180.308.967.155
<b>Liabilitas</b>				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57.866	804.395.266	57.866	837.957.546
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 16.313	226.767.176	15.049	217.924.569
Jumlah liabilitas		1.031.162.442		837.957.546
Aset Bersih		202.050.997.704		179.471.009.609

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 13.901,01 per 1 US\$ pada 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : Rp 14.481) dan Rp 10.321 per 1 SGD pada 31 Desember 2019 (31 Desember 2018 : Rp 10.603) .

**38. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES**

As of December 31, 2019 and 2018, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies other than each entity's functional currency as follows:

<b>Assets</b>	
Cash and cash equivalents	
Other financial assets	
Other accounts receivable from a related party	
<b>Total assets</b>	
<b>Liabilities</b>	
Trade accounts payable to third parties	
Accrued expenses	
<b>Total liabilities</b>	
<b>Net Assets</b>	

The conversion rates used by the Group are Rp 13,901.01 per 1 US\$ on December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 14,481) and Rp 10,321 per 1 SGD on December 31, 2019 (December 31, 2018 : Rp 10,603).

**39. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes		31 Desember 2019/ December 31, 2019
			Pembiayaan kembali utang jangka pendek/ Short term refinancing of bank loans	Amortisasi diskonto utang jangka panjang/ Amortization of discount on long term	
Utang bank jangka panjang	Rp 79.400.542.256	Rp -	Rp -	Rp 90.177.565	Rp 79.490.719.821

Long-term bank loans

	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes		31 Desember 2018/ December 31, 2018
			Pembiayaan kembali utang jangka pendek/ Short term refinancing of bank loans	Amortisasi diskonto utang jangka panjang/ Amortization of discount on long term	
Utang bank jangka panjang	-	49.400.000.000	30.000.000.000	542.256	79.400.542.256
Utang bank jangka pendek	65.000.000.000	(35.000.000.000)	(30.000.000.000)	-	-
Jumlah	65.000.000.000	14.400.000.000	-	542.256	79.400.542.256

Long-term bank loans

Short-term bank loans

Total

**40. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN  
 RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

**40. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL  
 RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT**

**a. Manajemen Resiko Modal**

**a. Capital Risk Management**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22) dan tambahan modal disetor (Catatan 23), selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali, penghasilan komprehensif lain (Catatan 24), saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Company's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5) and equity consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), Difference in value of equity transaction with noncontrolling interest, other comprehensive income (Note 24), retained earnings and noncontrolling interests (Note 25).

Direksi Perusahaan secara berkala melakukan revidu struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

The Directors of the Company periodically reviews the Company's capital structure. As part of this review, the Directors consider the cost of capital and related risk.

**b. Kategori dan Kelas dari Instrumen  
 Keuangan**

**b. Categories and Classes of financial  
 instruments**

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivables	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)/ Fair value of financial asset through profit or loss	Aset keuangan tersedia untuk dijual/ Available for sale	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi/ Liabilities at amortised cost	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2019</b>					<b>December 31, 2019</b>
<b>Aset keuangan</b>					<b>Financial assets</b>
Aset keuangan lancar					Current financial assets
Setara kas	17.180.170.509	-	-	-	Cash equivalents
Aset keuangan lainnya	-	-	69.531.830.807	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	4.517.017.935	-	-	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
Pihak berelasi	137.063.958.600	-	-	-	Related party
Pihak ketiga	1.581.615.229	-	-	-	Third parties
Jumlah Aset Keuangan	160.342.762.273	-	69.531.830.807	-	Total Financial Assets
<b>Liabilitas keuangan</b>					<b>Financial liabilities</b>
Liabilitas keuangan jangka pendek					Short-term financial liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	5.077.305.240	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain					Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	-	82.806.916.000	Related party
Pihak ketiga	-	-	-	16.303.497.283	Third parties
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	-	434.310.611	Liability for finance leases
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	24.622.289.997	Accrued expenses
Liabilitas keuangan jangka panjang					Long-term financial liabilities
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	-	1.260.689.335	Liability for finance leases
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	125.790.055.288	Other accounts payable from third parties
Utang bank	-	-	-	79.490.719.821	Bank loans
Utang jaminan penyewa	-	-	-	4.269.047.816	Tenant deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	340.054.831.391	Total Financial Liabilities

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)/ <i>Fair value of financial asset through profit or loss</i>	Aset keuangan tersedia untuk dijual/ <i>Available for sale</i>	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi/ <i>Liabilities at amortised cost</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2018</b>					<b>December 31, 2018</b>
<u>Aset keuangan</u>					<u>Financial assets</u>
Aset keuangan lancar					Current financial assets
Setara kas	33.782.282.208	-	-	-	Cash equivalents
Aset keuangan lainnya	-	103.279.239	67.036.957.891	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	5.810.189.873	-	-	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
Pihak berelasi	113.820.660.000	-	-	-	Related party
Pihak ketiga	2.404.573.707	-	-	-	Third parties
Jumlah Aset Keuangan	155.817.705.788	103.279.239	67.036.957.891	-	Total Financial Assets
<u>Liabilitas keuangan</u>					<u>Financial liabilities</u>
Liabilitas keuangan jangka pendek					Short-term financial liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	8.932.650.240	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain					Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	-	415.703.836	Related party
Pihak ketiga	-	-	-	186.046.119.046	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	19.170.616.450	Accrued expenses
Liabilitas keuangan jangka panjang					Long-term financial liabilities
Utang bank	-	-	-	79.400.542.256	Bank loans
Utang jaminan penyewa	-	-	-	4.284.439.581	Tenant deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	298.250.071.409	Total Financial Liabilities

Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

At the reporting date, the Group does not have any financial assets classified as held to maturity and financial liabilities classified as liabilities at fair value through profit or loss.

### c. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

### c. Financial risk management objectives and policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit and liquidity risks. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Directors.

#### i. Manajemen risiko mata uang asing

Grup tidak memiliki transaksi dan saldo dalam mata uang asing yang signifikan sehingga grup tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing dikarenakan eksposur mata uang asing tidak material.

Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 38.

#### i. Foreign currency risk management

The Group does not have significant foreign currency transactions and balances therefore the Group is not exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation.

The Group's net open foreign currency exposure as of reporting date is disclosed in Note 38.

#### ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Grup tidak memiliki pinjaman dalam jumlah yang signifikan, sehingga Grup tidak terekspos risiko perubahan tingkat bunga.

#### ii. Interest rate risk management

The Group has no significant loan balances, therefore, the Group is not exposed to changes in interest rate risk.



**iii. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank dan piutang usaha. Grup menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan uang jaminan dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku, serta Grup dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan. Eksposur Grup dan counterparties dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara counterparties yang telah disetujui. Eksposur kredit dikendalikan oleh batasan (limit) counterparty yang direview dan disetujui oleh manajemen.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Grup tidak memiliki pelanggan terbesar, sehingga tidak memiliki eksposur kredit yang signifikan untuk setiap rekanan tunggal atau kelompok counterparty yang memiliki karakteristik serupa. Grup menentukan counterparty memiliki karakteristik serupa jika mereka entitas terkait.

**iv. Manajemen risiko likuiditas**

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

**iii. Credit risk management**

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The Group's credit risk is primarily attributed to its cash in banks and trade accounts receivable. The Group place their bank balances with credit worthy financial institutions. Trade accounts receivable are entered with respected and credit worthy third parties. For credit risk arising from investment property, tenants are asked to provide a deposit in cash for lease payments and pay advance rent before the lease term takes effect. Further, the Group may end all provision of services for the leased unit in case of delinquent payments. The Group's exposure and its counterparties are continuously monitored and the aggregate value of transactions concluded is spread amongst approved counterparties. Credit exposure is controlled by counterparty limits that are reviewed and approved by the management.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

The Group has no single major customer, therefore the Group does not have significant credit exposure to any single counterparty or any group of counterparties having similar characteristics. The Group defines counterparties as having similar characteristics if they are related entities.

**iv. Liquidity risk management**

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The Group maintains sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif Grup dengan periode pembayaran yang disepakati. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-5 tahun/ 1-5 years	Diatas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2019</b>						
Tanpa bunga						
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	5.077.305.240	-	-	5.077.305.240	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	-	-	-	-	-	Other accounts payable
Pihak berelasi	-	82.806.916.000	-	-	82.806.916.000	Related party
Pihak ketiga	-	142.093.552.571	-	-	142.093.552.571	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	24.622.289.997	-	-	24.622.289.997	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-	-	4.269.047.816	-	4.269.047.816	Tenant deposits
Instrument tingkat bunga mengambang	-	-	-	-	-	Floating interest rate instruments
Liabilitas sewa pembiayaan	8% - 10%	434.310.611	1.260.689.335	-	1.694.999.946	Liability for finance leases
Utang bank jangka panjang	11.25%-12%	9.150.000.000	99.165.156.232	11.678.906.279	119.994.062.512	Long-term bank loans
Jumlah		264.184.374.419	104.694.893.383	11.678.906.279	380.558.174.082	Total
<b>31 Desember 2018</b>						
Tanpa bunga						
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	8.932.650.240	-	-	8.932.650.240	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain	-	-	-	-	-	Other accounts payable
Pihak berelasi	-	415.703.836	-	-	415.703.836	Related party
Pihak ketiga	-	186.046.119.046	-	-	186.046.119.046	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	19.170.616.450	-	-	19.170.616.450	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-	-	4.284.439.581	-	4.284.439.581	Tenant deposits
Instrument tingkat bunga mengambang	-	-	-	-	-	Floating interest rate instruments
Utang bank jangka panjang	12%-13%	346.666.667	73.687.777.778	54.606.666.667	128.641.111.112	Long-term bank loans
Jumlah		214.911.756.239	77.972.217.359	54.606.666.667	347.490.640.265	Total

**d. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan diukur dari biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek atau memiliki tingkat bunga pasar.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebagai berikut:

**d. Fair Value Measurement**

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amount of financial assets and liabilities measured at amortized cost approximates fair value because of short-term maturity or carry market interest rate.

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

The fair values of financial assets and liabilities are determined as follows:

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
  - Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian, dimana nilai kini dari arus kas masa depan yang diestimasi dan didiskontokan diukur berdasarkan kurva *yield* yang berasal dari suku bunga kuotasi yang telah mempertimbangkan penggunaan secara maksimal data pasar yang di observasi.
  - Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan lainnya (tidak termasuk yang dijelaskan di atas) ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis discounted cash flow menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini dan kutipan dealer untuk instrumen sejenis.
- The fair values of financial assets and financial liabilities with standard terms and conditions and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market prices.
  - The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques, where the present value of future cash flows estimated and discounted based on the applicable yield curves derived from quoted interest rate in consideration of maximize the use observable market data.
  - The fair values of other financial assets and financial liabilities (excluding those described above) are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions and dealer quotes for similar instruments.

Secara khusus, asumsi signifikan yang digunakan dalam menentukan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan ditetapkan di bawah ini:

#### Investasi melalui manajer investasi

Nilai wajar dari investasi melalui manajer investasi 31 Desember 2019 diperkirakan sebesar Rp 64.173.155.807 (31 Desember 2018: Rp 63.954.443.891), berdasarkan nilai aset investasi bersih.

#### Efek ekuitas

Nilai wajar dari investasi saham pada 31 Desember 2019 diperkirakan sebesar Rp 5.358.675.000 (31 Desember 2018: Rp 3.082.514.000) dengan menggunakan harga kuotasi yang berlaku di pasar.

#### Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar didasarkan pada:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).

Specifically, significant assumptions used in determining the fair value of the following financial assets and liabilities are set out below:

#### Investment with fund managers

The fair value of investment with fund managers as at December 31, 2019 is estimated to be Rp 64,173,155,807 (December 31, 2018: Rp 63,954,443,891), based on the net asset value of the funds.

#### Equity security

The fair value of investment in shares as at December 31, 2019 is estimated to be Rp 5,358,675,000 (December 31, 2018: Rp 3,082,514,000) using quoted prices available in the market.

#### Fair value measurement hierarchy of the Group's assets

The following tables summarize the carrying amounts and fair values of the assets, analyzed among those whose fair value is based on:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).



- Level 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

	Tingkat/Level	2019 Rp	2018 Rp	
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar</b>				<b>Assets measured at fair value</b>
<i>Aset keuangan</i>				<i>Financial assets</i>
Reksadana	Tingkat/Level 1	-	103.279.239	Mutual fund
Aset keuangan tersedia untuk dijual				Available-for-sale financial assets
Investasi melalui manajer investasi	Tingkat/Level 2	64.173.155.807	63.954.443.891	Investment through fund managers
Efek ekuitas	Tingkat/Level 1	5.358.675.000	3.082.514.000	Equity security
<i>Aset nonkeuangan</i>				<i>Nonfinancial asset</i>
Properti investasi	Tingkat/Level 3	138.357.000.000	140.932.970.902	Investment properties

#### 41. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2018 direklasifikasi menjadi akuisisi tanah, dimana pada tahun sebelumnya telah dicatatkan sebagai kombinasi bisnis bukan sebagai akuisisi aset. Dampak dari adanya reklasifikasi adalah sebagai berikut:

#### 41. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain accounts in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2018 were reclassified as acquisition of land, which in prior year was accounted as business combination instead of asset acquisition. The effect of the reclassification is as follows:

	31 Desember/December 31, 2018		1 Januari/January 1, 2018		
	Sebelum direklasifikasi/ Before reclassification	Setelah direklasifikasi/ After reclassification	Sebelum direklasifikasi/ Before reclassification	Setelah direklasifikasi/ After reclassification	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Persediaan - aset real estat	1.979.922.679.155	1.985.963.138.685	1.989.128.218.171	1.994.779.495.411	Inventories - real estate assets
Aset lain-lain	18.100.188.511	12.059.728.981	20.019.741.263	14.368.464.023	Other assets

#### 42. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Sejak awal tahun 2020, penyakit virus Corona 2019 ("COVID-19") telah menyebar ke berbagai negara dan secara resmi dilaporkan di Indonesia sejak awal Maret 2020. Penyebaran virus Corona secara langsung dan tidak langsung mempengaruhi kondisi operasional dan keuangan Grup mulai April 2020. Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, pengaruh penyebaran virus Corona terhadap kondisi keuangan Grup tidak dapat diestimasi dengan andal. Manajemen berkomitmen untuk memonitor perkembangan dari wabah COVID-19 dan terus mengevaluasi dampaknya terhadap aktivitas usaha dan ekonomi Grup. Hasil evaluasi Manajemen akan digunakan sebagai dasar untuk memastikan stabilitas kondisi operasional dan keuangan Grup. Setiap dampak terkait akan tercermin dalam laporan keuangan Grup pada tahun 2020.

#### 42. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD

Since early 2020, the Coronavirus Disease 2019 ("the COVID-19") has spread across countries and officially reported in Indonesia in early March 2020. The spread of Coronavirus directly and indirectly affected the Group's operational and financial condition starting April 2020. As of the issuance date of these consolidated financial statements, the effect of the spread of Coronavirus to the Group's financial condition could not be reliably estimated. Management are committed to closely monitor the development of the COVID-19 outbreak and continue to evaluate its impact on the Group's operational and economical activities. The result of Management's evaluation would be used as the basis to make further strategic decision to ensure the stability of the Group's operational and financial condition. Any related impact will be reflected in the Group's 2020 financial statements.

**43. INFORMASI KEUANGAN ENTITAS INDUK**

Informasi keuangan tersendiri entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana investasi saham pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada halaman 75 sampai dengan 80. Kecuali untuk penggunaan metode biaya untuk investasi pada entitas anak dan entitas asosiasi, informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 3.

**44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 74 dan informasi tambahan dari halaman 75 sampai dengan 80 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 Mei 2020.

**43. FINANCIAL INFORMATION OF THE PARENT ENTITY**

The financial information of the parent entity only presents the statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows information in which investments in its subsidiaries were accounted for using the cost method.

Financial information of the parent entity only, are presented on pages 75 to 80. Except for using the cost method in accounting its investments in subsidiaries and an associate, this parent only financial information follows the accounting policies used in the preparation of the consolidated financial statements that are described in Note 3.

**44. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 74 and the supplementary information on pages 75 to 80 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on May 30, 2020.

	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	31 Desember/ December 31, 2018 Rp	
<b>ASET</b>			<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>			<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	2.776.437.915	15.203.011.452	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	64.173.155.807	63.988.422.847	Other financial assets
Piutang lain-lain			Other accounts receivable
Pihak berelasi	5.073.880.000	3.255.150.000	Related parties
Pihak ketiga	300.000	61.220.481	Third parties
Pajak dibayar dimuka	215.780.097	323.016.982	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	229.458.110	57.913.546	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	<u>72.469.011.929</u>	<u>82.888.735.308</u>	Total Current Assets
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Investasi pada entitas anak	3.961.948.868.986	3.933.934.868.986	Investments in subsidiaries
Investasi pada entitas asosiasi	62.351.269.088	62.351.269.088	Investments in associate
Investasi saham	5.279.549.692	5.279.549.692	Investments in stock
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 11.904.505.306 pada tahun 2019 (2018: Rp 9.798.821.406)	5.577.941.419	7.109.455.505	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 11,904,505,306 in 2019 (2018: Rp 9,798,821,406)
Aset lain-lain	4.380.436.418	3.422.792.453	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>4.039.538.065.603</u>	<u>4.012.097.935.724</u>	Total Noncurrent Assets
<b>JUMLAH ASET</b>	<u>4.112.007.077.532</u>	<u>4.094.986.671.032</u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

\*) Disajikan dengan metode biaya

\*) Presented using cost method



	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	31 Desember/ December 31, 2018 Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang lain-lain			Other accounts payable
Pihak berelasi	82.806.916.000	-	Related party
Pihak ketiga	7.152.265.807	18.247.436.407	Third parties
Utang leasing jangka pendek	78.642.840	-	Short-term leasing payable
Utang pajak	3.265.329.127	1.433.079.224	Taxes payable
Pendapatan diterima dimuka	13.333.333	-	Unearned Revenue
Biaya yang masih harus dibayar	402.597.871	471.352.557	Accrued expenses
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>93.719.084.978</u>	<u>20.151.868.188</u>	Total Current Liabilities
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			<b>NONCURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka panjang	79.490.719.821	79.400.542.256	Long-term bank loans
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	207.716.218.128	396.872.642.000	Other accounts payable to related parties
Utang leasing jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	259.713.543	-	Long-term leasing payable - net of current maturity
Liabilitas imbalan pasca kerja	24.110.557.000	23.237.220.000	Post-employment benefits obligations
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>311.577.208.492</u>	<u>499.510.404.256</u>	Total Noncurrent Liabilities
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B			Capital stock - Rp 1,000 par value per share for Series A shares and Rp 200 per share for Series B shares
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B			Authorized - 495,000,000 Series A shares and 7,025,000,000 Series B shares
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	745.000.000.000	745.000.000.000	Subscribed and paid-up - 495,000,000 Series A shares and 1,250,000,000 Series B shares
Tambahan modal disetor	36.615.709.240	36.615.709.240	Additional paid-in capital
Penghasilan komprehensif lain	(3.353.250.193)	(5.268.535.109)	Other comprehensive income
Saldo laba	2.928.448.325.015	2.798.977.224.457	Retained earnings
Jumlah Ekuitas	<u>3.706.710.784.062</u>	<u>3.575.324.398.588</u>	Total Equity
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u><u>4.112.007.077.532</u></u>	<u><u>4.094.986.671.032</u></u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

\*) Disajikan dengan metode biaya

\*) Presented using cost method

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR II: LAPORAN LABA RUGI DAN**  
**PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
**ENTITAS INDUK \*)**  
**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR**  
**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**SUPPLEMENTARY INFORMATION**  
**SCHEDULE II: PARENT ENTITY'S**  
**STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND**  
**OTHER COMPREHENSIVE INCOME \*)**  
**FOR THE YEARS ENDED**  
**DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
	Rp	Rp	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	-	-	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	-	-	<b>COST OF GOODS SOLD</b>
<b>LABA KOTOR</b>	-	-	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	(35.887.679.121)	(46.675.728.383)	General and administrative expenses
Beban keuangan	(9.631.012.377)	(9.799.525.534)	Finance costs
Dividen tunai	167.722.016.626	5.409.500.000	Cash dividend
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	(2.847.590.615)	2.379.578.478	Gain (loss) on foreign exchange - net
Penghasilan bunga	271.707.378	152.077.599	Interest income
Lain-lain - bersih	<u>9.843.658.667</u>	<u>12.971.212.500</u>	Others - net
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	129.471.100.558	(35.562.885.340)	<b>PROFIT (LOSS) BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK</b>	-	-	<b>TAX EXPENSE</b>
<b>LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	129.471.100.558	(35.562.885.340)	<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>	<u>1.915.284.916</u>	<u>13.007.396.990</u>	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<u><u>131.386.385.474</u></u>	<u><u>(22.555.488.350)</u></u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>

\*) Disajikan dengan metode biaya

\*) Presented using cost method

	Modal disetor/ Paid-up capital Rp	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital Rp	Penghasilan komprehensif lain/ Other Comprehensive Income		Saldo laba/ Retained earnings Rp	Jumlah ekuitas/ Total equity Rp
			Pengukuran kembali atas program imbalan pasti/ Remeasurement of defined benefit obligation Rp	Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual/ Change in fair value - available for sale Rp		
Saldo per 1 Januari 2018	745.000.000.000	36.615.709.240	(21.208.239.000)	2.932.306.901	2.834.540.109.797	3.597.879.886.938
Jumlah laba (rug) komprehensif	-	-	9.909.260.000	3.098.136.990	(35.562.885.340)	(22.555.488.350)
Saldo per 31 Desember 2018	745.000.000.000	36.615.709.240	(11.298.979.000)	6.030.443.891	2.798.977.224.457	3.575.324.398.588
Jumlah laba (rug) komprehensif	-	-	(623.387.000)	2.538.671.916	129.471.100.558	131.386.385.474
Saldo per 31 Desember 2019	745.000.000.000	36.615.709.240	(11.922.366.000)	8.569.115.807	2.928.448.325.015	3.706.710.784.062

\*) Disajikan dengan metode biaya

\*) Presented using cost method



PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR IV: LAPORAN ARUS KAS**  
**ENTITAS INDUK \*)**  
**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR**  
**31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
**SUPPLEMENTARY INFORMATION**  
**SCHEDULE IV: PARENT ENTITY'S**  
**STATEMENTS OF CASH FLOWS \*)**  
**FOR THE YEARS ENDED**  
**DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

	2019	2018	
	Rp	Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	9.911.032.810	12.810.000.000	Cash received from customers
Pembayaran kas kepada:			Cash paid to:
Pemasok dan lainnya	(10.061.641.543)	(9.913.236.487)	Suppliers and others
Karyawan	(23.217.345.068)	(36.259.181.620)	Employees
Kas digunakan untuk operasi	(23.367.953.801)	(33.362.418.107)	Cash used in operations
Pembayaran bunga	(9.540.834.812)	(9.799.525.534)	Interest payment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(32.908.788.613)</u>	<u>(43.161.943.641)</u>	Net Cash Used in Operating Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dividen tunai dari entitas anak dan asosiasi	167.722.016.626	5.409.500.000	Cash dividend received from subsidiaries and associate entity
Tambahan modal di entitas anak	(28.014.000.000)	(175.376.180.000)	Additional paid-in capital in a subsidiaries
Hasil penjualan aset tetap	800.000	405.900.000	Proceeds from sale of property and equipment
Penerimaan bunga	312.174.005	144.273.871	Interest received
Perolehan aset tetap	(236.965.430)	(1.676.971.798)	Acquisitions of property and equipment
Penerimaan (pemberian) piutang lain-lain dari pihak berelasi	(1.818.730.000)	2.373.925.000	Receipt (lending) of other accounts receivable from related parties
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>137.965.295.201</u>	<u>(168.719.552.927)</u>	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan utang bank jangka pendek	-	5.000.000.000	Proceeds from short-term bank loans
Penerimaan utang bank jangka panjang	-	50.000.000.000	Proceeds from long-term bank loans
Pembayaran utang bank jangka pendek	-	(40.000.000.000)	Payment of short-term bank loans
Pembayaran biaya perolehan pinjaman	-	(600.000.000)	Payment of transaction costs
Peningkatan (penurunan) utang lain-lain kepada pihak berelasi	(106.349.507.872)	184.906.300.000	Increase (decrease) in other accounts payable to related parties
Peningkatan utang lain-lain kepada pihak ketiga	(11.095.170.590)	17.601.848.734	Increase in other accounts payable to third party
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>(117.444.678.462)</u>	<u>216.908.148.734</u>	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<u>(12.388.171.874)</u>	<u>5.026.652.166</u>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	15.203.011.452	10.129.489.369	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>Pengaruh perubahan kurs valuta asing</b>	<u>(38.401.663)</u>	<u>46.869.917</u>	<b>Effect of foreign exchange rate changes</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<u>2.776.437.915</u>	<u>15.203.011.452</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>

\*) Disajikan dengan metode biaya

\*) Presented using cost method

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR V: INVESTASI ENTITAS INDUK DALAM ENTITAS ANAK**  
**DAN ENTITAS ASOSIASI**  
**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**SUPPLEMENTARY INFORMATION**  
**SCHEDULE V: PARENTS ENTITY'S INVESTMENTS IN**  
**SUBSIDIARIES AND ASSOCIATE**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2019 AND 2018**

Perincian investasi dalam entitas anak dan entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

Details of investments in subsidiaries and associate are as follows:

Keterangan/ Description	Persentase Pemilikan / Percentage of ownership		Tahun Operasi Komersial/ Start of Operations	Nama Proyek/ Name of Projects
	2019	2018		
<b>Entitas Anak/Subsidiaries</b>				
Perumahan/Residential				
PT Graha Mitrasantosa (GMS)			1994	Bukit Tiara (Tangerang)
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	99,99%	99,99%		
Tidak langsung/Indirect *)	0,01%	0,01%		
Hotel dan Apartemen/Hotel and Apartment				
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)			1996	Hotel Novotel (Surabaya)
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	11,82%	11,82%		
Tidak langsung/Indirect *)	0,01%	0,01%		
Tidak langsung/Indirect **)	66,35%	66,35%		
PT Angkasa Interland (AIL)			1995	Puri Casablanca (Jakarta)
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	99,59%	99,59%		
Tidak langsung/Indirect *)	0,41%	0,41%		
Pusat Perbelanjaan/Shopping Center				
PT Langgeng Ayomlestari (LAL)			1993	Mal Blok M (Jakarta)
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	99,998%	99,998%		
Tidak langsung/Indirect **)	0,002%	0,002%		
Lain-lain/Others				
PT Mahadhika Girindra (MG)			Pra - operasi/ Preoperation	-
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	99,98%	99,98%		
Tidak langsung/Indirect *)	0,02%	0,02%		
Aurora Equity Pte. Ltd (AE)			Pra - operasi/ Preoperation	-
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	100,00%	100,00%		
PT Jakarta Thamrin Persada (JTP)			Pra - operasi/ Preoperation	-
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	99,00%	99,00%		
Tidak langsung/Indirect ***)	1,00%	1,00%		
PT Ubud Alam Lestari (UAL)			Pra - operasi/ Preoperation	-
Pemilikan/Ownership:				
Langsung/Direct	99,99%	99,99%		
<b>Entitas Asosiasi/Associate Entity</b>				
Hotel dan Apartemen/Hotel and Apartment				
PT Nusadua Graha International (NGI)	26,65%	26,65%	1991	The Westin Resort Nusa Dua Bali and International
<b>Entitas Ventura Bersama/Joint Venture Entity</b>				
Lain-lain/Others				
Aurora Development Pte. Ltd (AD)	50,00%	50,00%	2016	-

\*) Pemilikan tidak langsung melalui LAL  
 \*\*) Pemilikan tidak langsung melalui GH  
 \*\*\*) Pemilikan tidak langsung melalui AIL

\*) Indirect ownership through LAL  
 \*\*) Indirect ownership through GH  
 \*\*\*) Indirect ownership through AIL

Investasi dalam entitas anak dan entitas asosiasi dalam informasi tambahan entitas induk disajikan dengan metode biaya

Investment in subsidiaries and associate in supplementary information are presented using cost method