

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

***LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

***UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019/  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019***

***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 2020 dan 2019</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – For the years ended December 31, 2020 and 2019</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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
 TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 PADA TANGGAL DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
 PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK ("GRUP")  
 DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
 RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
 AS OF AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
 PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES ("GROUP")**

Kami yang bertandatangan di bawah ini/ *We, the undersigned:*

- |    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 1. | Nama/ <i>Name</i><br>Alamat kantor/ <i>Office address</i>                                     | : | HUSNI ALI<br>Capital Place Lt. 5<br>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta                  |
|    | Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain/<br><i>Domicile as stated in ID card</i> | : | Jl. Kemang Dalam VIII/G.4<br>Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan,<br>Jakarta Selatan |
|    | Nomor telepon/ <i>Phone number</i><br>Jabatan/ <i>Title</i>                                   | : | (021) 29181188<br>Direktur Utama/ <i>President Director</i>                                   |
| 2. | Nama/ <i>Name</i><br>Alamat kantor/ <i>Office address</i>                                     | : | HARTONO<br>Capital Place Lt. 5<br>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta                    |
|    | Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain/<br><i>Domicile as stated in ID card</i> | : | Taman Semanan Indah Blok F6/22,<br>Kelurahan Semanan, Kecamatan Kali Deres,<br>Jakarta Barat  |
|    | Nomor telepon/ <i>Phone number</i><br>Jabatan/ <i>Title</i>                                   | : | (021) 29181188<br>Direktur/ <i>Director</i>   |

Menyatakan bahwa/ *State that:*

- |    |  |    |  |
|----|--|----|--|
| 1. | Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;  | 1. | <i>We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;</i>   |
| 2. | Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;  | 2. | <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i>  |
| 3. | a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;<br><br>b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan kami tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | 3. | a. <i>All information contained in the consolidated financial statements are complete and correct;</i><br><br>b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and we do not omit material information or facts;</i> |
| 4. | Kami bertanggung jawab atas pengendalian internal Grup.  | 4. | <i>We are responsible for the Group's internal control.</i>  |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 31 Mei 2021/ *May 31, 2021*  
 Atas nama dan mewakili Direksi/ *For and on behalf of the Board of Directors*





**HUSNI ALI**  
 Direktur Utama / *President Director*

**HARTONO**  
 Direktur / *Director*



## Laporan Auditor Independen

No. 00322/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/V/2021

Pemegang Saham dan 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 2020, 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.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Independent Auditor's Report

No. 00322/2.1265/AU.1/03/1089-1/1/V/2021

The Stockholders and Boards 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, 2020, 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 konsolidasian PT Indonesia Prima Property Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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

## Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Indonesia Prima Property Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2020, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

IMELDA & REKAN



William Tanuwijaya

Izin Akuntan Publik/*Public Accountant License* No. AP. 1089

31 Mei / *May 31, 2021*

	31 Desember/ December 31, 2020 Rp	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan kas di bank	10.935.590.800	5	17.371.268.975	Cash on hand and in banks
Aset keuangan lancar lainnya	3.919.488.000	6	69.531.830.807	Other current financial assets
Piutang usaha dari				Trade accounts receivable
pihak ketiga - bersih	5.170.599.627	7	4.517.017.935	from third parties - net
Piutang lain-lain - bersih		8		Other accounts receivable - net
Pihak berelasi	206.091.786.332		137.063.958.600	Related party
Pihak ketiga	2.346.010.029		1.581.615.229	Third parties
Persediaan				Inventories
Hotel	656.939.353		1.052.000.228	Hotel
Aset real estat	10.210.962.721	9	10.010.141.521	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka	644.625.750	10	275.136.266	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	3.304.517.049		3.451.812.948	Prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	<u>243.280.519.661</u>		<u>244.854.782.509</u>	Total Current Assets
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Persediaan - aset real estat	1.987.345.323.406	9	1.986.878.000.857	Inventories - real estate assets
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	1.695.976.653.528	11	1.777.731.546.855	Investment in an associate and a joint venture
Investasi saham	1.052.018.973	6	3.552.470.459	Investment in stock
Aset pajak tangguhan - bersih	3.690.886.063	32	12.821.601.772	Deferred tax assets - net
Properti investasi	115.996.000.000	12	138.357.000.000	Investment properties
Aset hak-guna	17.298.545.351		-	Right-of-use assets
Aset tetap - bersih	63.259.304.924	13	63.414.797.707	Property and equipment - net
Aset tidak lancar lain-lain	6.089.422.121	14	6.709.612.284	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>3.890.708.154.366</u>		<u>3.989.465.029.934</u>	Total Non-current Assets
<b>JUMLAH ASET</b>	<u>4.133.988.674.027</u>		<u>4.234.319.812.443</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.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 DESEMBER 2020 DAN 2019 (Lanjutan)**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**DECEMBER 31, 2020 AND 2019 (Continued)**

	31 Desember/ December 31, 2020 Rp	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha - pihak ketiga	4.250.597.369	15	5.077.305.240	Trade accounts payable - third parties
Utang lain-lain		16		Other accounts payable
Pihak berelasi	184.762.536.000		82.806.916.000	Related party
Pihak ketiga	23.411.978.369		16.303.497.283	Third parties
Utang pajak	8.152.558.331	17	8.257.371.147	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	25.388.885.125	18	24.622.289.997	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	9.323.821.966	19	9.323.174.329	Unearned revenues and sales advances - realizable within one year
Uang jaminan penyewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	3.170.669.826		-	Current maturity of tenants' deposits
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturity of long term liabilities:
Utang bank	6.999.999.996	20	-	Bank loans
Liabilitas sewa	13.806.667.096		434.310.611	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>279.267.714.078</u>		<u>146.824.864.607</u>	Total Current Liabilities
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang lain-lain - pihak ketiga	138.202.092.939	16	125.790.055.288	Other accounts payable - third party
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	781.350.494	19	1.134.732.058	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	72.586.819.808	20	79.490.719.821	Bank loans
Liabilitas sewa	8.524.642.500		1.260.689.335	Lease liabilities
Uang jaminan penyewa jangka panjang	310.777.291		4.269.047.816	Long-term tenants' deposits
Liabilitas imbalan pasca kerja	84.389.864.183	21	88.377.117.000	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>304.795.547.215</u>		<u>300.322.361.318</u>	Total Non-current Liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<u>584.063.261.293</u>		<u>447.147.225.925</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		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	(34.383.144.557)	24	(19.224.431.968)	Other comprehensive income
Saldo laba	2.732.096.359.837		2.955.764.825.117	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	3.528.459.235.355		3.767.286.413.224	Equity attributable to Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	21.466.177.379	25	19.886.173.294	Noncontrolling Interests
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<u>3.549.925.412.734</u>		<u>3.787.172.586.518</u>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u>4.133.988.674.027</u>		<u>4.234.319.812.443</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 2020 DAN 2019**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND**  
**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEARS ENDED**  
**DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
	Rp		Rp	
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	72.735.015.093	26	158.627.073.228	<b>SALES AND REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	<u>(58.107.241.011)</u>	27	<u>(99.923.381.859)</u>	<b>COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS</b>
<b>LABA BRUTO</b>	14.627.774.082		58.703.691.369	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	(123.968.479.815)	28	(130.426.236.807)	General and administrative expenses
Beban penjualan	(2.893.730.200)	29	(5.680.935.417)	Selling expenses
Beban keuangan	(11.513.957.245)	30	(10.218.823.182)	Finance costs
Beban pajak final	(3.753.304.165)	32	(6.568.530.707)	Final tax expense
Bagian laba rugi entitas asosiasi dan ventura bersama	(79.930.114.027)	11	(3.735.407.661)	Equity in profit or loss of associate and joint venture
Penghasilan bunga	11.412.734.610		407.586.754	Interest income
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	345.349.428		(2.822.283.758)	Gain (loss) on foreign exchange - net
Penurunan nilai wajar properti investasi - bersih	(22.361.000.000)	12	(4.402.425.915)	Decrease in fair value of investment properties - net
Keuntungan penjualan aset tetap	1.022.460.126	13	492.129.617	Gain on sale of property and equipment
Lain-lain - bersih	<u>2.861.497.352</u>	31	<u>42.921.751.353</u>	Others - net
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>	(214.150.769.854)		(61.329.484.354)	<b>LOSS BEFORE TAX</b>
<b>(BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN</b>	<u>(8.836.056.109)</u>	32	<u>886.437.666</u>	<b>INCOME TAX (EXPENSES) BENEFIT</b>
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>	<u>(222.986.825.963)</u>		<u>(60.443.046.688)</u>	<b>LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE LOSS, NET OF TAX</b>
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(2.360.215.787)		(4.975.067.084)	Remeasurement of defined benefits obligation
Rugi bersih nilai wajar atas investasi pada instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI	(1.445.688.071)		-	Net fair value loss on investments in equity instruments designated as at FVTOCI
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that may be reclassified to profit or loss:
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	608.699.757		111.998.588	Exchange difference on translating foreign operations
Kerugian nilai wajar bersih atas investasi pada instrumen utang yang diukur pada FVTOCI	(8.569.326.563)		-	Net fair value loss on debt instruments measured at FVTOCI
Keuntungan nilai wajar bersih atas aset keuangan tersedia untuk dijual	<u>-</u>		<u>4.815.043.672</u>	Net fair value gain on available-for-sale financial assets
Jumlah rugi komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak penghasilan	<u>(11.766.530.664)</u>		<u>(48.024.824)</u>	Total other comprehensive loss for the year, net of income tax
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<u>(234.753.356.627)</u>		<u>(60.491.071.512)</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>LOSS ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	(223.668.465.280)		(59.656.003.086)	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>681.639.317</u>	25	<u>(787.043.602)</u>	Noncontrolling interests
<b>Rugi Tahun Berjalan</b>	<u>(222.986.825.963)</u>		<u>(60.443.046.688)</u>	<b>Loss For The Year</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	(236.333.360.712)		(59.518.022.687)	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>1.580.004.085</u>		<u>(973.048.825)</u>	Noncontrolling interests
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<u>(234.753.356.627)</u>		<u>(60.491.071.512)</u>	<b>Total Comprehensive Loss For The Year</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	(128,18)	33	(34,19)	<b>BASIC 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.



Catatan/ Note	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 diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity attributable to Owners of the Company Rp	Kepentingan nonpengendali/ Noncontrolling interests Rp	Jumlah ekuitas/ Total equity Rp	
Saldo 1 Januari 2019	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	Balance as of January 1, 2019
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	137.980.399	(59.656.003.086)	(59.518.022.687)	(973.048.825)	(60.491.071.512)	Total comprehensive loss for the year
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	Balance as of December 31, 2019
Dampak penerapan standar akuntansi baru	2a	-	-	-	(2.493.817.157)	-	(2.493.817.157)	-	(2.493.817.157)	Impact of the adoption of the new accounting standards
Saldo per 1 Januari 2020	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(21.718.249.125)	2.955.764.825.117	3.764.792.596.067	19.886.173.294	3.784.678.769.361	Balance as January 1, 2020
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(12.664.895.432)	(223.668.465.280)	(236.333.360.712)	1.580.004.085	(234.753.356.627)	Total comprehensive loss for the year
Saldo per 31 Desember 2020	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(34.383.144.557)	2.732.096.359.837	3.528.459.235.355	21.466.177.379	3.549.925.412.734	Balance as of December 31, 2020

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 ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR**  
**31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEARS ENDED**  
**DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

	2020 Rp	2019 Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	71.249.227.407	154.861.335.782	Cash received from customers
Pembayaran pajak final	<u>(3.457.323.418)</u>	<u>(6.994.708.427)</u>	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih	67.791.903.989	147.866.627.355	Cash received from customers - net
Pembayaran kas kepada:			Cash paid to:
Pemasok dan lainnya	(29.713.141.946)	(95.503.990.789)	Suppliers and others
Karyawan	<u>(114.912.339.836)</u>	<u>(126.981.470.990)</u>	Employees
Kas digunakan untuk operasi	(76.833.577.793)	(74.618.834.424)	Cash used in operations
Pembayaran bunga	<u>(11.097.282.675)</u>	<u>(9.562.172.540)</u>	Interest payment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(87.930.860.468)</u>	<u>(84.181.006.964)</u>	Net Cash Used in Operating Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pencairan aset keuangan lancar lainnya	70.020.918.441	-	Proceed from divestment of other current financial assets
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	-	13.323.891.626	Cash dividend received from associate
Penerimaan dividen dari investasi ekuitas	-	81.656.000	Cash dividend received from equity investment
Kenaikan piutang lain-lain dari pihak berelasi	(69.027.827.732)	(23.243.298.600)	Increase of other accounts receivable from related party
(Kenaikan) penurunan piutang lain-lain dari pihak ketiga	(764.394.800)	822.958.478	(Increase) decrease in other accounts receivable from third parties
Penerimaan bunga	151.816.169	407.586.754	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	1.104.681.820	795.770.443	Proceeds from sale of property and equipment
Perolehan aset tetap	(10.467.980.817)	(4.798.012.094)	Acquisitions of property and equipment
Perolehan properti investasi	<u>-</u>	<u>(1.826.455.013)</u>	Acquisitions of investment property
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(8.982.786.919)</u>	<u>(14.435.902.406)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran liabilitas sewa	(11.505.652.918)	(354.155.053)	Payment of lease liabilities
Kenaikan utang lain-lain kepada pihak berelasi	<u>101.955.620.000</u>	<u>82.391.212.164</u>	Increase in other accounts payable to related party
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>90.449.967.082</u>	<u>82.037.057.111</u>	Net Cash Provided by Financing Activities
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN KAS DI BANK</b>	(6.463.680.305)	(16.579.852.259)	<b>NET DECREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	17.371.268.975	34.021.122.069	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	<u>28.002.130</u>	<u>(70.000.835)</u>	Effect of foreign exchange rate changes
<b>KAS DAN KAS DI BANK AKHIR TAHUN</b>	<u>10.935.590.800</u>	<u>17.371.268.975</u>	<b>CASH ON HAND AND IN BANKS 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. 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, serta Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0295713, keduanya tertanggal 9 Juli 2019.

Sedangkan akta yang memuat perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan terakhir, dengan akta notaris No. 59 tanggal 13 Agustus 2020 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta, yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroannya telah diterima dan dicatat didalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0385519 tanggal 11 September 2020.

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 417 karyawan pada 31 Desember 2020 (2019: 584 karyawan).

**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. 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, and Letter of Acceptance Notification of Change in Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0295713, both dated July 9, 2019.

Meanwhile, the deed containing the latest changes in the composition of the members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company, with notarial deed No. 59 dated August 13, 2020 of Hannywati Gunawan, S.H., notary in Jakarta, and Receipt of Notification of Changes to Company Data has been received and recorded in the Legal Entity Administration system of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0385519 dated September 11, 2020.

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 417 employees as of December 31, 2020 (2019: 584 employees).

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 AND 2019 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, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Continued)**

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

The Company's management as of December 31, 2020 and 2019 consists of the following:

	<u>31 Desember/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2019</u>	
<u>Dewan Komisaris</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Presiden Komisaris	- *	Yaqut Cholil Qoumas	President Commissioner
Wakil Presiden Komisaris Independen	Drs. H. Lutfi Dahlan	Drs. H. Lutfi Dahlan	Independent Vice President Commissioner
Komisaris	Sriyanto Muntasram	Sriyanto Muntasram	Commissioners
	-	Chiu Man Sing	
	-	Goh Richard Chee Heng	
Komisaris Independen	Ris Sutarto	Ris Sutarto	Independent Commissioners
	Ngakan Gede Sugiatha	Ngakan Gede Sugiatha	
	Garjitha	Garjitha	
	Gatot Subroto	Gatot Subroto	
	<u>31 Desember/ December 31, 2020</u>	<u>31 Desember/ December 31, 2019</u>	
<u>Dewan Direksi</u>			<u>Board of Directors</u>
Presiden Direktur	Husni Ali	Husni Ali	President Director
Wakil Presiden Direktur Direktur	Syahrul Effendi	Syahrul Effendi	Vice President Director
	Marisa Kolonas	Njudarsono Yusetijo	Directors
	Njudarsono Yusetijo	Hartono	
	Agus Gozali	Agus Gozali	
	Hartono	Chandraja Harita	
	Chandraja Harita	Billie Fuliangsahar	
	-	Iwan Surya Santoso	
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua	Gatot Subroto	Gatot Subroto	Chairman
Anggota	Valeska Krisna	Valeska Krisna	Members
	Josephine Muljati	Josephine Muljati	
	Wibawa	Wibawa	

\* Berdasarkan surat keterbukaan informasi nomor 097/IPP/BEI-OJK/CS/XII/2020 tertanggal 28 Desember 2020, diinformasikan bahwa sehubungan dengan penunjukan Bapak Yaqut Cholil Qoumas sebagai Menteri Agama Republik Indonesia, Perusahaan telah menerima surat pengunduran diri Bapak Yaqut Cholil Qoumas dari jabatannya selaku Presiden Komisaris Perusahaan, efektif terhitung sejak tanggal 22 Desember 2020.

\* Based on the information disclosure letter number 097/IPP/BEI-OJK/CS/XII/2020 dated December 28, 2020, it was informed that in connection with the appointment of Mr. Yaqut Cholil Qoumas as Minister of Religion of the Republic of Indonesia, the Company has received the resignation letter of Mr. Yaqut Cholil Qoumas from his position. as the President Commissioner of the Company, as of December 22, 2020.

**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).

**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).

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 2020, seluruh saham Perusahaan sebanyak 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

### c. Entitas anak

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

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 *) 31 Desember/December 31,	
			2020	2019		2020 Rp	2019 Rp
PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Tangerang	Perumahan/ Residential	99,99%	99,99%	1994	246.053.334.913	247.680.131.275
PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Tangerang	Perumahan/ Residential	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	1.214.844.385	1.247.094.376
PT Angkasa Interland (ALL) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartement	99,59%	99,59%	1995	236.068.472.741	270.369.562.328
PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartement	100%	100%	1995	155.974.344.837	181.034.041.989
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Surabaya	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartement	11,82%	11,82%	1996	95.914.028.804	101.626.665.975
PT Joseliana 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	186.199.733.421	218.133.080.702
PT Karya Makmur Unggul (KMU) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	13.489.840.561	13.522.499.263
PT Almakana Sari (AS) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bandung	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	100%	100%	1995	157.983.591.834	184.592.001.359
PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	16.912.161.474	26.240.971.734

\*) Sebelum eliminasi/Before elimination.

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

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, 2020, all of the Company's 1,745,000,000 outstanding shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

### c. Consolidated Subsidiaries

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 AND 2019 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, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Continued)**

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 *) 31 Desember/December 31,	
			2020	2019		2020 Rp	2019 Rp
Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2.463.844.663.811	2.575.538.054.620
Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2.452.385.504.155	2.533.107.077.797
Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Singapura/ Singapore	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	132.108.598.881	210.292.906.381
PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bali	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	131.817.974.256	130.983.852.865
PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	Pra - operasi/ Preoperation	1.123.535.110.867	1.126.602.012.675
PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100,00%	100,00%	Pra - operasi/ Preoperation	113.598.175.580	115.093.614.254
PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan/Ownership: Tidak langsung/Indirect **)	Bali	Lain-lain/ Others	98,20%	98,20%	Pra - operasi/ Preoperation	109.128.228.257	109.193.331.522
PT Mahadhika Girindra (MG) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99,98% 0,02%	99,98% 0,02%	Pra - operasi/ Preoperation	6.174.775	6.739.811
PT Jakarta Thamrin Persada (JTP) Pemilikan/Ownership: Langsung/Direct Tidak langsung/Indirect **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99,00% 1,00%	99,00% 1,00%	Pra - operasi/ Preoperation	1.800.335	2.863.158

\*) 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.

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

**2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) BARU DAN REVISI 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 baru dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya, kecuali sebagaimana diungkapkan di bawah ini.

**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 new standards and a number of amendments/ improvements/ interpretations to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2020. The adoption of these new/revised PSAKs does not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years, except as discussed below.



**PSAK 71: Instrumen Keuangan**

Grup menerapkan PSAK 71 dan amendemen konsekuensi untuk standar lainnya dengan tanggal penerapan awal 1 Januari 2020. Grup belum menyajikan kembali informasi komparatif, yang tetap dilaporkan berdasarkan PSAK 55 Instrumen Keuangan ("PSAK 55").

PSAK 71 memberikan persyaratan baru untuk:

1. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan;
2. Penurunan nilai aset keuangan; dan
3. Akuntansi lindung nilai.

Rincian persyaratan baru tersebut dan dampaknya terhadap laporan keuangan dijelaskan di bawah ini.

Grup telah menerapkan PSAK 71 sesuai dengan ketentuan-ketentuan transisi dalam PSAK 71.

- a) Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan

Tanggal penerapan awal (yaitu, tanggal ketika Grup telah menilai aset keuangan dan liabilitas keuangan sesuai dengan ketentuan PSAK 71) adalah 1 Januari 2020. Oleh karena itu, Grup telah menerapkan persyaratan PSAK 71 untuk instrumen yang belum dihentikan pengakuannya pada 1 Januari 2020 dan tidak menerapkan persyaratan pada instrumen yang telah dihentikan pengakuannya pada 1 Januari 2020.

Seluruh aset keuangan yang diakui dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya menggunakan dasar biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar berdasarkan model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Khususnya:

- instrumen utang yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk memperoleh arus kas kontraktual, dan arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi;

**PSAK 71: Financial Instruments**

The Group applied PSAK 71 and the consequential amendments to other standards with an initial application date of January 1, 2020. The Group has not restated the comparative information, which continues to be reported under PSAK 55 Financial Instruments ("PSAK 55").

PSAK 71 introduces new requirements for:

1. The classification and measurement of financial assets and financial liabilities;
2. Impairment of financial assets; and
3. General hedge accounting.

Details of these new requirements as well as their impact on the financial statements are described below.

The Group has applied PSAK 71 in accordance with the transition provisions set out in PSAK 71.

- a) Classification and measurement of financial assets and financial liabilities

The date of initial application (i.e. the date on which the Group has assessed its existing financial assets and financial liabilities in terms of the requirements of PSAK 71) is January 1, 2020. Accordingly, the Group has applied the requirements of PSAK 71 to instruments that have not been derecognized as at January 1, 2020 and has not applied the requirements to instruments that have already been derecognized as at January 1, 2020.

All recognized financial assets that are within the scope of PSAK 71 are required to be measured subsequently at amortized cost or fair value on the basis of the entity's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial assets.

Specifically:

- debt instruments that are held within a business model whose objective is to collect the contractual cash flows, and that have contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding, are measured subsequently at amortized cost;

- instrumen utang yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan mengumpulkan arus kas kontraktual dan juga untuk menjual instrumen utang, dan yang memiliki arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI");
- investasi utang lainnya dan investasi ekuitas yang diukur selanjutnya pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Pada tahun berjalan, Grup belum menetapkan investasi utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL.

Terlepas dari hal-hal di atas, Grup telah melakukan pemilihan yang tidak terbatalan untuk menyajikan perubahan selanjutnya atas nilai wajar sebuah investasi ekuitas yang bukan dimiliki untuk diperdagangkan dan juga bukan merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi kombinasi bisnis, dalam penghasilan komprehensif lain.

Ketika investasi utang yang diukur pada FVTOCI dihentikan pengakuannya, akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lainnya direklasifikasi dari ekuitas menjadi laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Ketika investasi ekuitas yang diukur pada FVTOCI dihentikan pengakuannya, akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lainnya selanjutnya dialihkan ke saldo laba.

Instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI dapat mengalami penurunan nilai. Lihat poin (b) di bawah ini.

Direksi Perusahaan menelaah dan menilai aset keuangan Grup pada tanggal 1 Januari 2020 berdasarkan fakta dan keadaan yang ada pada tanggal tersebut dan menyimpulkan bahwa penerapan awal PSAK 71 memiliki dampak terhadap klasifikasi dan pengukuran aset keuangan Grup sebagai berikut:

- debt instruments that are held within a business model whose objective is both to collect the contractual cash flows and to sell the debt instruments, and that have contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding, are measured subsequently at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI");
- all other debt investments and equity investments are measured subsequently at fair value through profit or loss ("FVTPL").

In the current year, the Group has not designated any debt investments that meet the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL.

Despite the foregoing, the Group has made the irrevocably election to present subsequent changes in fair value of an equity investment that is neither held for trading nor contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination, in other comprehensive income.

When a debt investment measured at FVTOCI is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment. When an equity investment designated as measured at FVTOCI is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is subsequently transferred to retained earnings.

Debt instruments that are measured subsequently at amortized cost or at FVTOCI are subject to impairment. See (b) below.

The directors of the Company reviewed and assessed the Group's existing financial assets as of January 1, 2020 based on the facts and circumstances that existed at that date and concluded that the initial application of PSAK 71 has had the following impact on the Group's financial assets as regards their classification and measurement:

- Investasi Grup pada efek utang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual berdasarkan PSAK 55 kini diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada FVTOCI karena aset keuangan tersebut dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual obligasi, dan juga memiliki arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Perubahan nilai wajar dari aset keuangan tersebut terus diakumulasi dalam perubahan nilai wajar dari investasi sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi;
  - Investasi Grup pada instrumen ekuitas (bukan yang dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontijensi yang ditimbulkan dari kombinasi bisnis) yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual berdasarkan PSAK 55 kini diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada FVTOCI;
  - aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo serta pinjaman yang diberikan dan piutang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan PSAK 55 tetap diukur menggunakan biaya perolehan diamortisasi berdasarkan PSAK 71 karena dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual tersebut semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.
- the Group's investments in debt securities that were classified as available-for-sale financial assets under PSAK 55 have been classified as financial assets at FVTOCI because they are held within a business model whose objective is both to collect contractual cash flows and to sell the bonds, and they have contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on principal outstanding. The change in the fair value on these financial assets continue to accumulate in the change in fair value on investments until they are derecognized or reclassified;
  - the Group's investments in equity instruments (neither held for trading nor a contingent consideration arising from a business combination) that were previously classified as available-for-sale financial assets under PSAK 55 have been designated as at FVTOCI;
  - financial assets classified as held-to-maturity and loans and receivables under PSAK 55 that were measured at amortized cost continue to be measured at amortized cost under PSAK 71 as they are held within a business model to collect contractual cash flows and these cash flows consist solely of payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Tabel di bawah ini menunjukkan informasi berkaitan dengan aset keuangan yang telah direklasifikasi sebagai akibat dari transisi penerapan PSAK 71.

The table below shows information relating to financial assets that have been reclassified as a result of transition to PSAK 71.

	Sebelum reklasifikasi (PSAK 55)/ Before reclassification (PSAK 55)		Setelah reklasifikasi (PSAK 71)/ After reclassification (PSAK 71)		
	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivables	Aset keuangan tersedia untuk dijual/ Available for sale	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial assets at amortized cost	Aset keuangan pada FVTOCI/ Financial assets at FVTOCI	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Kas di bank	17.180.170.509	-	17.180.170.509	-	Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya	-	69.531.830.807	-	69.531.830.807	Other current financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	4.517.017.935	-	4.517.017.935	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
Pihak berelasi	137.063.958.600	-	137.063.958.600	-	Related party
Pihak ketiga	1.581.615.229	-	1.581.615.229	-	Third parties
Investasi saham	-	3.552.470.459	-	3.552.470.459	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	<u>160.342.762.273</u>	<u>73.084.301.266</u>	<u>160.342.762.273</u>	<u>73.084.301.266</u>	Total Financial Assets

Tidak ada reklasifikasi aset keuangan lain yang berdampak terhadap posisi keuangan konsolidasian, laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian atau jumlah penghasilan komprehensif konsolidasian milik Grup pada tahun tersebut.

None of the other reclassifications of financial assets have had any impact on the Group's consolidated financial position, profit or loss, other comprehensive income or total comprehensive income for the year.

b) Penurunan nilai aset keuangan

b) Impairment of financial assets

PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian yang berbeda dengan model kerugian kredit pada saat terjadinya berdasarkan PSAK 55. Model kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan Grup untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk menunjukkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal aset keuangan. Tidak lagi disyaratkan terjadinya peristiwa kredit sebelum pengakuan kerugian kredit.

PSAK 71 requires an expected credit loss model as opposed to an incurred credit loss model under PSAK 55. The expected credit loss model requires the Group to account for expected credit losses and changes in those expected credit losses at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the financial assets. It is no longer necessary for a credit event to have occurred before credit losses are recognized.

Secara khusus, PSAK 71 mensyaratkan Grup untuk mengakui cadangan kerugian kredit ekspektasian atas:

Specifically, PSAK 71 requires the Group to recognize a loss allowance for expected credit losses on:

- 1) investasi utang yang setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI;
- 2) piutang usaha; dan
- 3) komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan di mana persyaratan penurunan nilai PSAK 71 berlaku.

- 1) debt investments subsequently measured at amortized cost or at FVTOCI;
- 2) trade accounts receivable; and
- 3) loan commitments and financial guarantee contracts to which the impairment requirements of PSAK 71 apply.

Secara khusus, PSAK 71 mengharuskan Grup untuk mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian ("ECL") sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, atau jika instrumen keuangan tersebut merupakan pembelian atau berasal dari aset keuangan yang nilai kreditnya telah mengalami penurunan nilai. Namun, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal (kecuali untuk pembelian atau berasal dari aset keuangan yang nilai kreditnya telah mengalami penurunan nilai), Grup diharuskan untuk mengukur cadangan kerugian dari instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL sepanjang 12 bulan. PSAK 71 juga mengharuskan pendekatan sederhana untuk pengukuran cadangan kerugian sejumlah ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha pada kondisi tertentu.

In particular, PSAK 71 requires the Group to measure the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to the lifetime expected credit losses ("ECL") if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition, or if the financial instrument is a purchased or originated credit-impaired financial asset. However, if the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition (except for a purchased or originated credit-impaired financial asset), the Group is required to measure the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. PSAK 71 also requires a simplified approach for measuring the loss allowance at an amount equal to lifetime ECL for trade accounts receivable in certain circumstances.

Karena Grup telah memilih untuk tidak menyajikan kembali saldo komparatif, untuk menilai apakah terdapat kenaikan yang signifikan atas risiko kredit sejak pengakuan awal instrumen keuangan yang diakui pada tanggal penerapan awal PSAK 71 (misal 1 Januari 2020), Direksi telah membandingkan risiko kredit dari masing-masing instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal risiko kredit pada tanggal 1 Januari 2020.

Hasil dari penilaian tersebut adalah sebagai berikut:

Pos yang terdampak provisi penurunan nilai berdasarkan PSAK 71	Catatan/ Note	Atribut risiko kredit per 1 Januari 2020/ Credit risk attributes as of January 1, 2020	Akumulasi cadangan kerugian pada tanggal 1 Januari 2020/ Cumulative loss allowance on January 1, 2020 Rp	Items subject to impairment provision of PSAK 71
Piutang lain-lain Pihak berelasi Pihak ketiga	8	Pos-pos tersebut dinilai memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan berdasarkan fakta bahwa piutang-piutang tersebut dapat ditagihkan sewaktu-waktu. Dengan demikian, piutang-piutang tersebut telah dikategorikan sebagai lancar dan pihak yang berhutang memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki angka yang lewat jatuh tempo. Oleh karena itu, Grup berasumsi bahwa risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal sebagaimana diizinkan oleh PSAK 71 dan pengakuan ECL 12 bulan dianggap direksi tidak material/ <i>These items are assessed to have low credit risk at the reporting date based on the fact that these receivables are payable on demand basis. Therefore, these receivables have been categorized as performing and which counterparty has low risk of default and does not have any past-due amounts. As such, the Group assumes that the credit risk on these financial instruments has not increased significantly since initial recognition as permitted by PSAK 71 and recognizes 12-months ECL which the directors considered to be immaterial.</i>	- 820.823.612	Other accounts Related party Third parties
Aset keuangan lancar lainnya	6		-	Other current financial assets
Investasi saham			-	Investment in stock
Piutang usaha dari pihak ketiga	7	Grup menerapkan pendekatan sederhana dan mengakui ECL sepanjang umur untuk aset ini/ <i>The Group applies the simplified approach and recognizes lifetime ECL for these assets.</i>	393.195.774	Trade accounts receivable from third parties
Kas di bank	5	Semua saldo bank dinilai memiliki risiko kredit rendah pada setiap tanggal pelaporan karena disimpan pada lembaga perbankan terkemuka/ <i>All bank balances are assessed to have low credit risk at each reporting date as they are held with reputable banking institutions.</i>	-	Cash in banks

Tidak terdapat penambahan cadangan kerugian yang diakui pada 1 Januari 2020.

Amandemen konsekuensial terhadap PSAK 60 juga menyebabkan pengungkapan yang lebih luas atas dampak risiko kredit terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup (lihat Catatan 5, 6, 7, 8 dan 40).

c) Klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan

Penerapan PSAK 71 tidak berdampak pada klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan Grup.

Because the Group has elected not to restate comparatives, for the purpose of assessing whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of financial instruments that remain recognized on the date of initial application of PSAK 71 (i.e. January 1, 2020), the directors have compared the credit risk of the respective financial instruments on the date of their initial recognition to their credit risk as at January 1, 2020.

The result of the assessment is as follows:

There were no additional credit loss allowance recognized as at January 1, 2020

The consequential amendments to PSAK 60 have also resulted in more extensive disclosures about the Group's exposure to credit risk in the consolidated financial statements (see Notes 5, 6, 7, 8 and 40).

c) Classification and measurement of financial liabilities

The application of PSAK 71 has no impact on the classification and measurement of the Group's financial liabilities.

Kebijakan akuntansi yang signifikan untuk instrumen keuangan berdasarkan PSAK 71 diungkapkan dalam Catatan 3g.

**PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan**

PSAK 72 menggantikan PSAK 34 Kontrak Konstruksi ("PSAK 34"), PSAK 23 Pendapatan ("PSAK 23") dan Interpretasi terkait. PSAK 72 memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan. Pedoman yang menentukan telah ditambahkan dalam PSAK 72 sehubungan dengan skenario tertentu.

Grup telah menerapkan PSAK 72 menggunakan metode retrospektif modifikasi dengan efek kumulatif dari penerapan pertama kali standar ini diakui pada tanggal penerapan awal (1 Januari 2020).

Kebijakan akuntansi Grup yang signifikan untuk pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK 72 diungkapkan di Catatan 3v.

Penerapan PSAK 72 tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap posisi keuangan konsolidasian, kinerja keuangan konsolidasian Grup dan/atau terhadap arus kas operasi, investasi dan pendanaan konsolidasian Grup.

**PSAK 73: Sewa**

PSAK 73 memperkenalkan persyaratan baru atau persyaratan yang disesuaikan sehubungan dengan akuntansi sewa. PSAK 73 memperkenalkan perubahan signifikan pada akuntansi penyewa dengan menghilangkan perbedaan antara sewa operasi dan pembiayaan, mensyaratkan pengakuan aset hak-guna dan liabilitas sewa pada tanggal permulaan untuk seluruh sewa, kecuali sewa jangka-pendek dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah. Berbeda dengan akuntansi penyewa, persyaratan akuntansi pesewa secara luas tetap tidak berubah. Rincian atas persyaratan baru tersebut dijelaskan dalam Catatan 3q. Dampak dari penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup diuraikan di bawah ini.

Tanggal penerapan awal PSAK 73 bagi Grup adalah 1 Januari 2020.

Aset hak-guna diukur sebesar jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, segera sebelum tanggal penerapan awal.

The significant accounting policies for financial instruments under PSAK 71 are as disclosed in Note 3g.

**PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers**

PSAK 72 supersedes PSAK 34 Construction Contracts ("PSAK 34"), PSAK 23 Revenue ("PSAK 23") and the related Interpretations. PSAK 72 introduces a 5-step approach to revenue recognition. Far more prescriptive guidance has been added in PSAK 72 to deal with specific scenarios.

The Group has applied PSAK 72 using the modified retrospective method with the cumulative effect of initially applying this standard recognized at the date of initial application (January 1, 2020).

The Group's significant accounting policies for revenue from contracts with customer under PSAK 72 are disclosed in Note 3v.

The application of PSAK 72 has not had a significant impact on the consolidated financial position, financial performance of the Group, and/or on the Group's consolidated operating, investing and financing cash flows.

**PSAK 73: Leases**

PSAK 73 introduces new or amended requirements with respect to lease accounting. It introduces significant changes to the lessee accounting by removing the distinction between operating and finance lease and requiring the recognition of a right-of-use asset and a lease liability at commencement for all leases, except for short-term leases and leases of low value assets. In contrast to lessee accounting, the requirements for lessor accounting have remained largely unchanged. Details of these new requirements are described in Note 3q. The impact of the adoption of PSAK 73 on the Group's consolidated financial statements is described below.

The date of initial application of PSAK 73 for the Group is January 1, 2020.

Right-of-use assets were measured at the amount equal to the lease liability, immediately before the date of initial application.



a) Dampak dari definisi baru sewa

Grup telah menggunakan cara praktis yang tersedia pada transisi PSAK 73 untuk tidak menilai kembali apakah sebuah kontrak mengandung sewa. Dengan demikian, definisi sewa sesuai dengan PSAK 30 dan ISAK 8 akan tetap diterapkan terhadap sewa yang disepakati atau dimodifikasi sebelum 1 Januari 2020.

Perubahan pada definisi sewa terutama berhubungan dengan konsep pengendalian. PSAK 73 menentukan apakah kontrak mengandung sewa berdasarkan apakah pelanggan memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Hal ini berbeda dengan fokus terhadap 'risiko dan manfaat' dalam PSAK 30 dan ISAK 8.

Grup menerapkan definisi sewa dan panduan terkait yang terdapat dalam PSAK 73 terhadap seluruh kontrak sewa yang disepakati atau dimodifikasi pada atau setelah 1 Januari 2020 (terlepas apakah Grup adalah pesewa atau penyewa dalam kontrak sewa). Definisi baru dalam PSAK 73 tidak akan mengubah secara signifikan lingkup kontrak yang memenuhi definisi sewa bagi Grup.

b) Dampak terhadap akuntansi penyewa

Sewa operasi terdahulu

PSAK 73 mengubah cara Grup memperlakukan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi dalam PSAK 30, yang tidak dicatat di neraca.

Dengan menerapkan PSAK 73, untuk seluruh sewa (kecuali sebagaimana dijelaskan di bawah ini), Grup:

- (i) Mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa pada laporan posisi keuangan konsolidasian, yang pada awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa masa depan, dengan aset hak-guna disesuaikan dengan jumlah pembayaran di muka atau terutang terkait sewa tersebut sesuai dengan PSAK 73.C08(b)(ii);

a) Impact of the new definition of a lease

The Group has made use of the practical expedient available on transition to PSAK 73 not to reassess whether a contract contains a lease. Accordingly, the definition of a lease in accordance with PSAK 30 and ISAK 8 will continue to be applied to those leases entered or modified before January 1, 2020.

The change in definition of a lease mainly relates to the concept of control. PSAK 73 determines whether a contract contains a lease on the basis of whether the customer has the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. This is in contrast to the focus on 'risks and rewards' in PSAK 30 and ISAK 8.

The Group applies the definition of a lease and related guidance set out in PSAK 73 to all lease contracts entered into or modified on or after January 1, 2020 (whether it is a lessor or a lessee in the lease contract). The new definition in PSAK 73 does not change significantly the scope of contracts that meet the definition of a lease for the Group.

b) Impact on lessee accounting

Former operating leases

PSAK 73 changes how the Group accounts for leases previously classified as operating leases under PSAK 30, which were off-balance-sheet.

Applying PSAK 73, for all leases (except as noted below), the Group:

- (i) Recognizes right-of-use assets and lease liabilities in the consolidated statement of financial position, initially measured at the present value of future lease payments, with the right-of-use asset adjusted by the amount of any prepaid or accrued lease payments in accordance with PSAK 73.C08(b)(ii);

- (ii) Mengakui penyusutan aset hak-guna dan bunga atas liabilitas sewa pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- (iii) Menyajikan jumlah kas yang dibayarkan atas bagian pokok dan bunga masing-masing dalam aktivitas pendanaan dan aktivitas operasi dalam laporan arus kas konsolidasian.

Insentif sewa (contoh, periode sewa gratis) diakui sebagai bagian dari pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa di mana dalam PSAK 30 insentif sewa mengakibatkan pengakuan liabilitas insentif sewa, yang diamortisasi sebagai pengurang atas beban sewa secara garis lurus.

Dalam PSAK 73, aset hak-guna diuji untuk penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48 Penurunan Nilai Aset ("PSAK 48"). PSAK 73 menggantikan persyaratan sebelumnya untuk mengakui provisi atas kontrak sewa yang bersifat memberatkan.

Untuk sewa jangka-pendek (sewa dengan masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah (seperti komputer pribadi dan furnitur kantor), Perusahaan telah memilih untuk mengakui beban sewa secara garis lurus sebagaimana diijinkan dalam PSAK 73. Beban ini disajikan dalam "beban umum dan administrasi" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Grup telah menggunakan cara praktis berikut ketika menerapkan pendekatan dampak kumulatif pada awal penerapan terhadap sewa-sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30:

- Grup telah menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang secara wajar serupa;
- Grup telah mengecualikan biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal;
- Grup telah memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terhadap sewa-sewa yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari tanggal penerapan awal; dan

- (ii) Recognizes depreciation of right-of-use assets and interest on lease liabilities in the consolidated statement profit or loss and other comprehensive income; and
- (iii) Presents the total amount of cash paid of principal and interest portion within financing activities and operating activities, respectively in the consolidated statement of cash flows.

Lease incentives (e.g. free rent period) are recognized as part of the measurement of the right-of-use assets and lease liabilities whereas under PSAK 30 they resulted in the recognition of a lease incentive liability, amortized as a reduction of rental expense on a straight-line basis.

Under PSAK 73, right-of-use assets are tested for impairment in accordance with PSAK 48 Impairment of Assets ("PSAK 48"). This replaces the previous requirement to recognize a provision for onerous lease contracts.

For short-term leases (lease term of 12 months or less) and leases of low-value assets (such as personal computers and office furniture), the Group has opted to recognize a lease expense on a straight-line basis as permitted by PSAK 73. This expense is presented within "general and administrative expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Group has used the following practical expedients when applying the cumulative catch-up approach to leases previously classified as operating leases applying PSAK 30:

- The Group has applied a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics;
- The Group has excluded initial direct costs from the measurement of the right-of-use asset at the date of initial application;
- The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities to leases for which the lease term ends within 12 months of the date of initial application; and

- Group telah menggunakan tinjauan ke belakang, dalam menentukan masa sewa jika kontrak mengandung opsi untuk memperpanjang atau menghentikan sewa.

Sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan

Untuk sewa-sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan sesuai PSAK 30, jumlah tercatat utang sewa pembiayaan yang diukur sesuai PSAK 30 segera sebelum tanggal penerapan awal direklasifikasi ke liabilitas sewa tanpa penyesuaian. Nilai tercatat dari aset sewaan yang diukur dengan menerapkan PSAK 30 segera sebelum tanggal penerapan awal, yang harus dicatat sebagai aset hak-guna berdasarkan PSAK 73, disajikan dalam aset tetap di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Aset hak-guna dan liabilitas sewa dicatat sesuai PSAK 73 dari 1 Januari 2020.

Rata-rata tertimbang suku bunga pinjaman inkremental penyewa yang diterapkan pada liabilitas sewa yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 adalah 5,02%, yang digunakan untuk sewa dengan jangka waktu sampai dengan 3 tahun

c) Dampak terhadap akuntansi pesewa

PSAK 73 tidak mengubah secara substansial cara pesewa mencatat sewa. Dalam PSAK 73, pesewa tetap mengklasifikasikan sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.

Tetapi, PSAK 73 telah mengubah dan memperluas persyaratan pengungkapan, terutama cara pesewa mengelola risiko yang timbul dari kepentingan residual dalam aset sewa.

- The Group has used hindsight when determining the lease term when the contract contains options to extend or terminate the lease.

Former finance leases

For leases that were classified as finance leases applying PSAK 30, the carrying amount of the obligations under finance leases measured applying PSAK 30 immediately before the date of initial application is reclassified to lease liabilities respectively without any adjustments. The carrying amount of the leased assets measured applying PSAK 30 immediately before the date of initial application, which has to be accounted for as right-of-use assets under PSAK 73, is presented in property and equipment in the consolidated statement of financial position.

The right-of-use asset and the lease liability are accounted for applying PSAK 73 from January 1, 2020.

The weighted average lessee's incremental borrowing rate applied to the lease liabilities recognized in the consolidated statement of financial position on January 1, 2020 is 5.02%, used for leases with the term up to 3 years.

c) Impact on lessor accounting

PSAK 73 does not substantially change how a lessor accounts for leases. Under PSAK 73, a lessor continues to classify leases as either finance leases or operating leases and accounts for those two types of leases differently.

However, PSAK 73 has changed and expanded the disclosures required, in particular regarding how a lessor manages the risks arising from its residual interest in leased assets.

Dampak dari penerapan PSAK 71 dan 73 disajikan dan dijelaskan dibawah ini:

The effect of adopting PSAK 71 and 73 are presented and explained below:

**Dampak terhadap laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 (tanggal penerapan awal)**

**Impact on the consolidated statement of financial position as of January 1, 2020 (date of initial application)**

	Dilaporkan sebelumnya per 31 Desember 2019/ As previously reported as of December 31, 2019	Penerapan PSAK 71/ Adoption of PSAK 71	Catatan penjelasan/ Explanatory note	Penerapan PSAK 73/ Adoption of PSAK 73	Catatan penjelasan/ Explanatory note	Disesuaikan pada 1 Januari 2020/ Adjusted as of January 1, 2020	
	Rp	Rp		Rp		Rp	
<b>ASET</b>							<b>ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>							<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Aset hak-guna	-	-		27.677.672.562	(2)	27.677.672.562	Right-of-use assets
Investasi saham	3.552.470.459	(2.493.817.157)	(1)	-		1.058.653.302	Investment in stock
<b>LIABILITAS</b>							<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>							<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Liabilitas sewa pembiayaan jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	434.310.611	-		(434.310.611)	(3)	-	Liabilities for finance lease - current maturities of long term liabilities
Liabilitas sewa	-	-		10.813.437.822	(2) & (3)	10.813.437.822	Lease liabilities
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>							<b>NONCURRENT LIABILITIES</b>
Liabilitas sewa pembiayaan	1.260.689.335	-		(1.260.689.335)	(3)	-	Liabilities for finance lease
Liabilitas sewa	-	-		18.559.234.686	(2) & (3)	18.559.234.686	Lease liabilities
<b>EKUITAS</b>							<b>EQUITY</b>
Penghasilan komprehensif lain	(19.224.431.968)	(2.493.817.157)	(1)	-		(21.718.249.125)	Other comprehensive income

Catatan penjelasan:

Explanatory notes:

- (1) Penerapan PSAK 71 menghasilkan penyesuaian pada investasi saham Grup yang telah ditetapkan pada FVTOCI.
  - (2) Penerapan PSAK 73 untuk sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30 mengakibatkan pengakuan atas aset hak-guna dan liabilitas sewa.
  - (3) Liabilitas sewa dari sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan berdasarkan PSAK 30 dan yang sebelumnya disajikan dalam "Liabilitas sewa pembiayaan" kini disajikan dalam baris "Liabilitas sewa". Tidak ada perubahan dalam liabilitas yang diakui.
- **PSAK 73 (amendemen) Sewa: Koneksi Sewa terkait COVID-19**

Pada tahun berjalan, manajemen telah memilih untuk menerapkan amendemen PSAK 73 Koneksi Sewa terkait COVID-19 sebelum tanggal penerapan wajib yang dimulai pada atau setelah 1 Juni 2020. COVID-19 telah menyebabkan banyak pesewa memberikan keringanan kepada penyewa dengan menanggung atau membebaskan mereka dari sejumlah uang yang seharusnya dibayarkan. Dalam beberapa kasus, hal ini dilakukan melalui negosiasi antar pihak, tetapi juga dapat sebagai akibat dorongan atau keharusan dari pemerintah untuk memberikan bantuan.

- (1) The application of PSAK 71 resulted in an adjustment to the Group's investments in stock which have been designated as FVTOCI.
  - (2) The application of PSAK 73 to leases previously classified as operating leases under PSAK 30 resulted in the recognition of right-of-use assets and lease liabilities.
  - (3) The lease liability on leases previously classified as finance leases under PSAK 30 and previously presented within "Finance lease liabilities" is now presented in the line "Lease liabilities". There has been no change in the liability recognized.
- **PSAK 73 (amendment) Leases: Rental Concessions related to COVID-19**

In the current year, management has elected to apply the amendment to PSAK 73 Rent Concessions related to COVID-19 before its mandatory application date that begin on or after June 1, 2020. COVID-19 has led many lessors to provide relief to lessees by deferring or relieving them of amounts that would otherwise be payable. In some cases, this is through negotiation between the parties, but can also be as a consequence of a government encouraging or requiring that the relief be provided.

PSAK 73 mengharuskan penyewa untuk menilai apakah perubahan kontrak sewa merupakan modifikasi atas sewa sebagaimana telah didefinisikan dalam standar ini, dan apabila merupakan modifikasi, penyewa harus mengukur kembali liabilitas sewa menggunakan tingkat diskonto revisian. Amendemen ini ditujukan untuk memberikan kemudahan praktis bagi penyewa untuk perlakuan akuntansi atas konsensi sewa terkait COVID-19, dengan menambahkan cara praktis dalam PSAK 73 yang memungkinkan entitas untuk tidak mencatat beberapa atau seluruh konsensi sewa sebagai modifikasi.

Cara praktis ini berlaku hanya untuk konsensi sewa yang terjadi sebagai dampak langsung dari COVID-19 dan hanya berlaku jika seluruh kondisi berikut terpenuhi:

- Perubahan pembayaran sewa menyebabkan perubahan imbalan atas sewa yang secara substansial sama, atau kurang dari, imbalan atas sewa sebelum perubahan;
- Pengurangan pembayaran sewa hanya berdampak pada pembayaran yang semula jatuh tempo pada atau sebelum 30 Juni 2021 (suatu konsensi sewa akan memenuhi syarat kondisi ini jika terdapat penurunan pembayaran sewa pada atau sebelum 30 Juni 2021 dan kenaikan pembayaran sewa setelah 30 Juni 2021); dan
- Tidak ada perubahan secara substantif terhadap syarat dan ketentuan sewa lainnya.

Grup menerapkan cara praktis untuk seluruh sewa konsensi terkait COVID-19 yang diperolehnya sebagai penyewa.

Dalam menerapkan cara praktis, Grup telah mengakui penurunan pembayaran sewa sebagai variable negative dalam laba rugi periode berjalan sebagai bagian dari beban sewa dalam beban umum dan administrasi (Catatan 28).

Sesuai dengan ketentuan transisi, Grup telah menerapkan amendemen tersebut secara retrospektif sesuai dengan PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan, dan tidak menyajikan kembali angka periode sebelumnya. Karena konsensi sewa muncul selama periode keuangan berjalan, tidak ada penyesuaian retrospektif terhadap saldo awal saldo laba pada tanggal penerapan awal amendemen 1 Januari 2020.

PSAK 73 requires lessees to assess whether changes to lease contracts are lease modifications as this term is defined in the standard and, if so, the lessee must remeasure the lease liability using a revised discount rate. The amendment is intended to provide practical relief to lessees in accounting for rent concessions arising as a result of COVID-19, by including an additional practical expedient in PSAK 73 that permits entities to elect not to account for some or all of these rent concessions as modifications.

The practical expedient applies only to rent concessions occurring as a direct consequence of COVID-19 and only if all of the following conditions are met:

- The change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change;
- Any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before June 30, 2021 (a rent concession would meet this condition if it results in reduced lease payments on or before June 30, 2021 and increased lease payments that extend beyond June 30, 2021); and
- There is no substantive change to other terms and conditions of the lease.

The Group has elected to apply the practical expedient to all of the COVID-19-related rent concessions it has obtained as lessee.

In applying the practical expedient, the Group has recognized a reduction in lease payments as a negative variable lease payment in profit or loss in the current period as part of rental charge expense under general and administrative expenses (Note 28).

In accordance with the transitional provisions, the Group has applied the amendment retrospectively in accordance with PSAK 25 Accounting Policies, Changes in Estimates and Errors, and has not restated prior period figures. As the rental concessions have arisen during the current financial period, there is no retrospective adjustment to opening balance of retained earnings at January 1, 2020 on initial application of the amendment.

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

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amendemen-amandemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021

- PSAK 22 (amendemen) Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis
- Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 (Amendemen-amandemen atas PSAK 71 Instrumen Keuangan, PSAK 55 Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, PSAK 60 Instrumen Keuangan: Pengungkapan, PSAK 62 Kontrak Asuransi, dan PSAK 73 Sewa)

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 April 2021

- PSAK 73 (amendemen) Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19 setelah 30 Juni 2021

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022

- PSAK 22 (amendemen) Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual
- PSAK 57 (amendemen) Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 atas PSAK (amendemen PSAK 71 Instrumen Keuangan dan PSAK 73 Sewa)

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023

- PSAK 1 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 16 (amendemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan

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

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

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standard, interpretation and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2021

- PSAK 22 (amendment) Business Combination: Definition of a Business
- Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2 (Amendments to PSAK 71 Financial Instruments, PSAK 55 Financial Instruments: Recognition and Measurement, PSAK 60 Financial Instruments: Disclosures, PSAK 62 Insurance Contracts, and PSAK 73 Leases)

Effective for periods beginning on or after April 1, 2021

- PSAK 73 (amendment) Leases: COVID 19-related Rent Concessions Beyond June 30, 2021

Effective for periods beginning on or after January 1, 2022

- PSAK 22 (amendment) Business Combinations on References to the Conceptual Framework
- PSAK 57 (amendment) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling the Contracts
- 2020 Annual Improvements to PSAK (amendments to PSAK 71 Financial Instruments and PSAK 73 Leases)

Effective for periods beginning on or after January 1, 2023

- PSAK 1 (amendment) Presentation of financial statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current
- PSAK 16 (amendment) Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use

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



**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 property investasi dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada 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, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 73, dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 14 Persediaan atau nilai pakai dalam PSAK 48.

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

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaannya operasinya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

**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 investment properties and financial instruments that are measured at 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, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for leasing transactions that are within the scope of PSAK 73, and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 14 Inventories or value in use in PSAK 48.

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

The directors have, at the time of approving the consolidated financial statements, a reasonable expectation that the Group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus, they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements.

**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 pemilikan 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 mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan 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 interests. 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.

Keuntungan nonpengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Keuntungan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Keuntungan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

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 kepada 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 perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 71, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

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.

Noncontrolling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of noncontrolling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation may initially be measured at fair value or at the noncontrolling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition by-acquisition basis. Other noncontrolling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of noncontrolling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the noncontrolling interests' share of subsequent changes in equity.

Changes in the Group's ownership interest in existing 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 71, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly venture.

**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.

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 tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proposional 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 kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

**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.

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.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen 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.

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.

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.

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 dialihkan 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 dengan 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.

Transaksi signifikan 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. Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

#### **Aset Keuangan (Sebelum 1 Januari 2020)**

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.

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

- Aset keuangan tersedia untuk dijual ("AFS"); atau
- Pinjaman yang diberikan dan piutang.

- 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.

Significant 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 Instruments**

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

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

#### **Financial Assets (before January 1, 2020)**

All financial assets were recognized and derecognized on trade date where the purchase or sale of a financial asset was under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned.

The Group's financial assets were classified as follows:

- Available-for-sale ("AFS") financial assets; or
- Loans and receivables.



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 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 aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen utang selain dari aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai FVTPL.

Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan AFS 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 FVTPL.

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 diakumulasi di ekuitas sebagai "Perubahan nilai wajar dari investasi yang tersedia untuk dijual", kecuali untuk kerugian penurunan nilai, pendapatan 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 "Perubahan nilai wajar dari investasi yang tersedia untuk dijual" direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, serta derivatif yang terkait dengan dan harus diselesaikan melalui penyerahan instrumen ekuitas tersebut diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

Effective interest method

The effective interest method was a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate was 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 was recognized on an effective interest basis for debt instruments other than those financial assets classified as at FVTPL.

Available-for-sale financial assets

AFS financial assets were non-derivative financial assets that were either designated as AFS or were not classified as (a) loans and receivables, (b) held-to-maturity investments or (c) financial assets at FVTPL.

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

Gains and losses arising from changes in fair value were recognized in other comprehensive income and in equity as accumulated in "Change in fair value on available-for-sale investments", with the exception of impairment losses, interest income calculated using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses on monetary assets, which were recognized in profit or loss. Where the investment was disposed of or was determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously accumulated in "Change in fair value on available-for-sale investments" was reclassified to profit or loss.

Investments in unlisted equity instruments that were not quoted in an active market and whose fair value could not be reliably measured and derivatives that were linked to and must be settled by delivery of such unquoted equity investments were also 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 lancar ketika dampak diskonto tidak material.

#### 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, penurunan nilai wajar yang signifikan atau jangka panjang dari instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti obyektif terjadinya penurunan nilai.

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 tidak akan dievaluasi secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif 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.

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

#### Loans and receivables

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

Interest was recognized by applying the effective interest method, except for short-term receivables when the effect of discounting was immaterial.

#### Impairment of financial assets

Financial assets, other than those at FVTPL, were assessed for indicators of impairment at the end of each reporting period. Financial assets were considered to be impaired when there was 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 had been affected.

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

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 assets, such as receivables, assets that were assessed not to be impaired individually were, 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 correlated with default on receivables.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan 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 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.

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

Kecuali 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. Pemulihan tersebut tidak dapat mengakibatkan nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum 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. Sehubungan dengan efek utang AFS, kerugian penurunan nilai dibalik melalui laba rugi jika kenaikan nilai wajar investasi dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah pengakuan kerugian penurunan nilai.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment loss was measured as 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 assets carried at cost, the amount of the impairment loss was 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 would not be reversed in subsequent periods.

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

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

With the exception of AFS equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreased and the decrease could be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss was reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment was reversed did 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 were not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss was recognized directly in other comprehensive income. In respect of AFS debt securities, impairment losses were subsequently reversed through profit or loss if an increase in the fair value of the investment could be objectively related to an event occurring after the recognition of the impairment loss.

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 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.

Pada 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.

Pada 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.

**Aset Keuangan (dari 1 Januari 2020)**

Semua pembelian atau penjualan regular aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan regular adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

Derecognition of financial assets

The Group derecognized a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset had expired, or when it transferred the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of ownership and continued to control the transferred asset, the Group recognized its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retained substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continued to recognize the financial asset and also recognized a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a 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 was recognized in profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than its entirety (e.g. when the Group retained an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocated the previous carrying amount of the financial asset between the part it continued to recognize under continuing involvement, and the part it no longer recognized 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 was 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 was recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income was allocated between the part that continues to be recognized and the part that was no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

**Financial Assets (from January 1, 2020)**

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the marketplace.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

#### Klasifikasi aset keuangan

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatal pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

- menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan
- menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (accounting mismatch) (lihat di bawah).

#### Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

#### Classification of financial assets

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

- the financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/designation at initial recognition of a financial asset:

- the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see below); and
- the Group may irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch (see below).

#### Amortized cost and 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.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, 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) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi.

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 40d. Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada instrumen utang yang tidak tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari instrumen utang yang tidak tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan actual laba jangka pendek; atau

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Interest income is recognized in profit or loss.

Debt instruments classified as at FVTOCI

Unlisted debt instruments held by the Group are classified as at FVTOCI. Fair value is determined in the manner described in Note 40d. The unlisted debt instruments are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of these unlisted debt instrument as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these unlisted debt instrument had been measured at amortized cost. All other changes in the carrying amount of these unlisted debt instrument are recognized in other comprehensive income. When these unlisted debt instrument are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Equity instruments designated as at FVTOCI

On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as at FVTOCI. Designation at FVTOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it 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 evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or

- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

Investasi dalam instrumen ekuitas di FVTOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam perubahan kerugian/keuntungan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba.

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 71, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Penghasilan investasi lain" dalam laba rugi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal.

#### Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi.

#### Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the change in fair value loss/gain on investments in equity instruments designated as at FVTOCI. The cumulative gain or loss is not reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, it is transferred to retained earnings.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with PSAK 71, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Other investment income" line item in profit or loss.

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as at FVTOCI on initial recognition.

#### Foreign exchange gains and losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss.

#### Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on trade and other accounts receivable. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

The Group always recognizes lifetime ECL for trade accounts receivable. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.



Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

#### Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal:

- terdapat penurunan yang signifikan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal, baik secara aktual maupun yang diperkirakan;

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

#### Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition:

- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;

- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada spread kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
  - memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya; dan
  - perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomik, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utangnya.
- significant deterioration in external market indicators of credit risk for a particular financial instrument, e.g. a significant increase in the credit spread, the credit default swap prices for the debtor, or the length of time or the extent to which the fair value of a financial asset has been less than its amortized cost;
  - existing or forecast adverse changes in business, financial or economic conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations; and
  - an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan didukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

Despite the foregoing, the Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
  2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
1. the financial instrument has a low risk of default;
  2. the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset tersebut memiliki peringkat internal 'performing'. Performing berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has an internal rating of 'performing'. Performing means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

#### Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan didukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

#### Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

#### Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- when there is a breach of financial covenants by the debtor; or
- Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

#### Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization.

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak peminjam berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak peminjam dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 365 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas paksaan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari probability of default, loss given default (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian probability of default dan loss given default berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal.

Apabila ECL sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi yang dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
- Status jatuh tempo;
- Sifat, besaran dan jenis industri debitur;
- Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts more than 365 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate.

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

- Nature of financial instruments (i.e. The Group's trade and other receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
- Past-due status;
- Nature, size and industry of debtors;
- External credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each group continue to share similar credit risk characteristics.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan ini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan ini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

#### 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 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.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12-month ECL at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was used.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, except for investments in debt instruments that are measured at FVTOCI, for which the loss allowance is recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

#### Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or 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 collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

**Liabilitas Keuangan dan Instrumen  
Ekuitas**

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas 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 liabilitas keuangan pada FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup, dan komitmen yang diterbitkan oleh Grup untuk memberikan pinjaman dengan tingkat bunga di bawah pasar diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang diungkapkan di bawah ini.

**Setelah 1 Januari 2020**

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan  
diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontingen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan 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 yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium atau 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.

**Financial Liabilities and Equity  
Instruments**

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with 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 either financial liabilities "at FVTPL" or "at amortized cost".

However, financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies, financial guarantee contracts issued by the Group, and commitments issued by the Group to provide a loan at below-market interest rate are measured in accordance with the specific accounting policies set out below.

**From January 1, 2020**

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are 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.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, kewajiban 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.

Mulai 1 Januari 2020, ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap imbalan yang dibayarkan setelah dikurangi setiap imbalan yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

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

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika Grup 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.

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Derecognition of financial liabilities

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

Starting January 1, 2020, when the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

**h. 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.

**i. Kas dan Kas di Bank**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan kas di bank terdiri dari kas dan kas di bank dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. 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 kontingen 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 kontingen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

**i. Cash on Hand and in Banks**

For cash flow presentation purposes, cash on hand and in banks consist of cash on hand and in banks and all unrestricted.

**j. 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 48 Penurunan Nilai Aset ("PSAK 48"), diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, 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 71. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. 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.

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.)

The requirements of PSAK 48 Impairment of Assets ("PSAK 48") are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48, 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 71. 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 of 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.

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).

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.

**k. Persediaan – Hotel**

Persediaan hotel merupakan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung 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.

**l. 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.

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.

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.

**k. Inventories - Hotel**

Hotel inventories representing beverages, fuel, office supplies and building maintenance materials 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.

**l. Real Estate Asset Inventories**

Real estate asset inventories 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.

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.

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.

**m. Biaya Dibayar Dimuka**

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

**n. 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.

**o. 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.

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

	<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

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.

**m. Prepaid Expenses**

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

**n. 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 acquisition 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.

**o. 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.

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:

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.

**p. 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.

**p. 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.

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.

Jika jumlah terpulihkan 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.

**q. Sewa**

**Sebelum 1 Januari 2020**

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.

Grup 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. Sewa kontinjen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

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.

Grup 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.

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.

**q. Leases**

**Before January 1, 2020**

Leases were 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 were classified as operating leases.

The Group as lessee

Assets held under finance leases were 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 was included in the consolidated statement of financial position as a finance lease obligations.

Lease payments were 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 were recognized as expenses in the periods in which they were incurred.

Operating lease payments were 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 were consumed. Contingent rentals arising under operating leases were recognized as an expense in the period in which they were incurred.

In the event that lease incentives were 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 were consumed.

The Group as lessor

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

**Setelah 1 Januari 2020**

Grup sebagai penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal inisiasi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Perusahaan merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

**From January 1, 2020**

The Group as lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise:

- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 57. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Aset hak-guna (sewa ruang kantor) disajikan sebagai pos terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian. Sedangkan, kendaraan yang disewa disajikan sebagai bagian dari aset tetap, terpisah dari kendaraan yang dimiliki Grup.

Grup menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan aset penurunan nilai.

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or
- a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Whenever the Group incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under PSAK 57. The costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

Right-of-use assets are depreciated over the shorter period of lease term and useful life of the underlying assets. If a lease transfers ownership of the underlying assets or the cost of the right-of-use assets reflects that of the Group expects to exercise a purchase option, the related right-of-use asset is depreciated over the useful life of the underlying assets. The depreciation starts at the commencement date of the lease.

The right-of-use assets (office space leases) are presented as a separate line in the consolidated statement of financial position. Meanwhile, leased vehicles are presented as part of property and equipment, separated from the Group's owned vehicles.

The Group applies PSAK 48 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of assets policy.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Sebagai cara praktis, PSAK 73 mengizinkan penyewa untuk tidak memisahkan komponen nonsewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen nonsewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Grup tidak menggunakan cara praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih sewa tambahan atau komponen non sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri sendiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non sewa.

**r. Beban Tangguhan - Hak Atas Tanah**

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

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai beban tanggungan (bagian dari aset tidak lancar lainnya) dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

**s. 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.

**t. 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.

Variable rents that do not depend on an index or rate are not included in the measurements of the lease liability and the right-of-use asset. The related payments are recognized as an expense in the period in which the event or condition that triggers those payments occur and are included in the line "General and administrative expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

As a practical expedient, PSAK 73 permits a lessee not to separate non-lease components, and instead account for any lease and associated non-lease components as a single arrangement. The Group has not used this practical expedient. For contracts that contain a lease component and one or more additional lease or non-lease components, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of the relative stand-alone price of the lease component and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

**r. Deferred Charges - 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 deferred charges (part of other noncurrent assets) and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

**s. 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.

**t. 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.



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.

#### **u. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, yaitu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Ketika pinjaman dengan suku bunga variabel digunakan untuk membiayai aset kualifikasian dan dilindungi nilai dengan lindung nilai arus kas yang efektif dari risiko suku bunga, bagian efektif dari derivatif tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi ke laba rugi ketika aset kualifikasian berdampak pada laba rugi. Ketika suku bunga pinjaman tetap digunakan untuk membiayai aset kualifikasian dan nilai wajarnya dilindungi nilai secara efektif dari risiko suku bunga, biaya pinjaman yang dikapitalisasi mencerminkan tingkat bunga yang dilindungi nilai.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman spesifik yang belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

#### **v. Pengakuan Pendapatan**

##### **Sebelum 1 Januari 2020**

###### 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

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.

#### **u. Borrowing Costs**

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

To the extent that variable rate borrowings are used to finance a qualifying asset and are hedged in an effective cash flow hedge of interest rate risk, the effective portion of the derivative is recognized in other comprehensive income and reclassified to profit or loss when the qualifying asset impacts profit or loss. To the extent that fixed rate borrowings are used to finance a qualifying asset and are hedged in an effective fair value hedge of interest rate risk, the capitalized borrowing costs reflect the hedged interest rate.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

#### **v. Revenue Recognition**

##### **Before January 1, 2020**

###### 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, was recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- the sale process was complete;
- sales price was collectible, wherein cumulative payments equal or exceed 20% of the agreed sales price;
- the receivable would not be subordinated to other loans, which would be obtained by the buyer; and

- 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.

#### 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.

- the seller has transferred the risks and benefits of the ownership of the building units to the buyer through a transaction which in substance was a sale and the seller has no obligation or was not significantly involved with the building unit.

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

- the cumulative payments from the buyer have reached 20% of the agreed sales price and this amount was not refundable to the buyer;
- sales price was collectible;
- the seller's receivable was not subject to future subordination against other loans which would be obtained by the buyer;
- the process of land development has been completed where seller was 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 were not met, the transactions were accounted for using the deposit method and all payments received from the customers were recorded as advances from customer.

#### Rental Income

Rental income from operating leases was recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease were 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 were recorded as "Unearned Revenue" and recognized as income regularly over the rental periods.

#### Hotel Revenue

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

**Setelah 1 Januari 2020**

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan sewa;
- Biaya layanan untuk penyewa;
- Penjualan apartemen, tanah dan bangunan; dan
- Pendapatan hotel.

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3q.

Biaya Layanan untuk Penyewa

Untuk properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Grup menyepakati perjanjian sewa sebagai lessor yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 73. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Pendapatan dari biaya layanan ini diakui sepanjang waktu ketika penyewa mendapatkan manfaat dari jasa tersebut.

Grup telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 72. Grup menentukan pertimbangan kontrak kedalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

Grup mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Grup menyimpulkan bahwa Grup bertindak sebagai principal dalam hubungannya dengan layanan ini karena Grup mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransfernya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

**From January 1, 2020**

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Rental income;
- Service charges to tenants;
- Sale of apartment, land and buildings; and
- Hotel revenue.

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Rental Income

Refer to accounting policies on leases in Note 3q.

Service Charges to Tenants

For investment property held primarily to earn rental income, the Group enters as a lessor into lease agreements that fall within the scope of PSAK 73. These agreements include certain services offered to tenants (i.e. customers) including common area maintenance services (such as cleaning and security), as well as other support services (e.g. reception services). The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on a percentage of the rental income and reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

Revenue from service charges is recognized over time when the tenant consumes the benefit of the services.

The Group has determined that these services constitute distinct non-lease components (transferred separately from the right to use the underlying asset) and are within the scope of PSAK 72. The Group determines the consideration in the contract to the separate lease and revenue (non-lease) components on a relative stand-alone selling price basis.

The Group arranges for third parties to provide certain of these services to its tenants. The Group concluded that it acts as a principal in relation to these services as it controls the specified services before transferring them to the customer. Therefore, the Group records revenue on a gross basis.

Penjualan Apartemen, Tanah dan Bangunan

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; dan (iii) unit apartemen dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui sepanjang waktu selama periode tamu menginap di hotel; pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada waktu tertentu pada saat barang dan jasa disediakan.

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.

**w. Imbalan Pasca Kerja**

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

Sale of Apartment, Land and Buildings

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) parcel of land; (ii) landed house; and (iii) apartment unit and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a 90-day warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, office building and condominium unit. This is assessed by the Group as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

Hotel Revenue

Hotel revenue is generated by providing accommodation, food and beverage and ancillary services to hotel guests. Revenue from accommodation is recognized over the time during the period that the guest stays at the hotel; food and beverage revenue as well as revenue from ancillary services are recognized at a point in time when goods and services are provided.

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.

**w. Post-Employment Benefits**

The Group provides post-employment benefits as required under Labor Law 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

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.

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 categorized 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.

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.

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 substantive telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

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.

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 it 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 arise 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 arise 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.

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 a 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. 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.

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 reguler 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.

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

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi 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 dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

**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.

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. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY**

In the application of the Group's 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.

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

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, manajemen tidak membuat pertimbangan kritis yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari yang melibatkan estimasi, yang disebutkan di bawah ini.

#### **Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi**

Sumber utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lain 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:

#### **Perhitungan Cadangan Kerugian**

Saat mengukur ECL, Grup menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

*Loss given default* adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

*Probability of default* merupakan input utama dalam mengukur ECL. Probability of default adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

#### **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 wajar properti investasi berdasarkan pendekatan pendapatan 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.

### **Critical Judgements in Applying Accounting Policies**

In the process of applying the Group's accounting policies, management has not made any critical judgements that have a significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements, apart from those involving estimations, which are dealt with below.

#### **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 period are explained below:

#### **Calculation of Loss Allowance**

When measuring ECL the Group uses reasonable and supportable forward-looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

Loss given default is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

Probability of default constitutes a key input in measuring ECL. Probability of default is an estimate of the likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

#### **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 fair value of investment properties based on income 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 KAS DI BANK**

	2020 Rp	2019 Rp
Kas	186.028.025	191.098.466
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank Ganesha Tbk	5.306.941.453	4.255.880.528
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.801.922.347	3.675.581.827
PT Bank Central Asia Tbk	1.529.618.613	5.458.711.508
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	309.237.323	109.344.292
Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	223.540.715	669.991.405
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	156.715.018	501.161.155
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	109.763.901	201.948.381
PT Bank CIMB Niaga Tbk	18.522.760	318.419.200
PT Bank Capital Indonesia Tbk	11.531.283	24.145.582
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk	5.000.000	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.583.750	2.955.750
PT Bank Permata Tbk	-	115.909.968
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	-	1.075.174
U.S. Dollar		
PT Bank UOB Indonesia	542.115.378	1.237.496.269
PT Bank Ganesha Tbk	117.576.882	97.673.501
PT Bank Central Asia Tbk	11.988.545	13.552.787
PT Bank Permata Tbk	-	11.615.120
Dollar Singapura		
PT Bank UOB Indonesia	602.504.807	484.708.062
Subjumlah	10.749.562.775	17.180.170.509
Jumlah	10.935.590.800	17.371.268.975

**5. CASH ON HAND AND IN BANKS**

Cash on hand	
Cash in banks - Third parties	
Rupiah	
PT Bank Ganesha Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Capital Indonesia Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	
U.S. Dollar	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank Ganesha Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
Singapore Dollar	
PT Bank UOB Indonesia	
Subtotal	
Total	

**6. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA DAN INVESTASI SAHAM**

	31 Desember/December 31,	
	2020 Rp	2019 Rp
<b>Aset lancar</b>		
<u>Investasi di instrumen ekuitas</u> <u>diklasifikasikan sebagai FVTOCI</u>		
Efek yang tercatat di bursa		
Investasi saham PT KMI Wire and Cable Tbk	3.919.488.000	-
<u>Efek tersedia untuk dijual</u>		
Efek yang tercatat di bursa		
Investasi saham PT KMI Wire and Cable Tbk	-	5.358.675.000
<u>Investasi di instrumen utang</u> <u>diklasifikasikan tersedia untuk dijual</u>		
Investasi melalui kontrak manajemen dana	-	64.173.155.807
Jumlah	3.919.488.000	69.531.830.807

**6. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS AND INVESTMENT IN STOCK**

<b>Current assets</b>	
<u>Investment in equity instruments</u> <u>classified as at FVTOCI</u>	
Listed equity securities	
Investment in stock of PT KMI Wire and Cable Tbk	
<u>Available-for-sale securities</u>	
Listed equity securities	
Investment in stock of PT KMI Wire and Cable Tbk	
<u>Investment in debt instruments</u> <u>classified as available-for-sale</u>	
Investment through fund management contracts	
Total	

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 AND 2019 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, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Continued)**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
<b>Aset tidak lancar</b>			<b>Noncurrent assets</b>
<u>Investasi di instrumen ekuitas</u>			<u>Investment in equity instruments</u>
<u>diklasifikasikan sebagai FVTOCI</u>			<u>classified as at FVTOCI</u>
Efek yang tidak tercatat di bursa			Unlisted equity securities
Investasi saham PT Panen Lestari Basuki	1.052.018.973	-	Investment in stock of PT Panen Lestari Basuki
<u>Efek tersedia untuk dijual</u>			<u>Available-for-sale securities</u>
Efek yang tidak tercatat di bursa			Unlisted equity securities
Investasi saham PT Panen Lestari Basuki	-	3.552.470.459	Investment in stock of PT Panen Lestari Basuki
Jumlah	1.052.018.973	3.552.470.459	Total

Mutasi perubahan investasi instrumen ekuitas ditetapkan pada FVTOCI dan investasi instrumen utang diklasifikasikan FVTOCI

Movement of changes in investment in equity instruments designated at FVTOCI and investments in debt instruments classified at FVTOCI

	2020			
	Investasi instrumen ekuitas ditetapkan pada FVTOCI/ <i>Investments in equity instruments designated at FVTOCI</i>	Investasi instrumen utang diklasifikasikan FVTOCI/ <i>Investments in debt instruments classified at FVTOCI</i>	Rugi komprehensif lainnya/ <i>Other comprehensive income</i>	
	Rp	Rp	Rp	
Saldo awal tahun setelah dampak penerapan awal PSAK 71 (Catatan 2)	23.245.110	8.569.326.563	8.592.571.673	Balance at beginning of year after impact of the initial adoption of PSAK 71 (Note 2)
Keuntungan (kerugian) perubahan nilai wajar pada tahun berjalan	(1.445.688.071)	2.691.591.878	1.245.903.807	Gain (loss) on changes in fair value during the year
Keuntungan kumulatif pada investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasi pada FVTOCI ditransfer ke laba rugi setelah diselesaikan	-	(11.260.918.441)	(11.260.918.441)	Cumulative gain on investment in debt instrument classified as at FVTOCI reclassified to profit or loss upon disposal
Saldo akhir tahun	(1.422.442.961)	-	(1.422.442.961)	Balance at end of year

**Investasi melalui kontrak manajemen dana**

Perusahaan sebelumnya telah 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. Pada bulan Oktober 2020, Perusahaan telah mencairkan seluruh investasi tersebut dan menerima penerimaan kas sebesar Rp 70.020.918.441. Keuntungan kumulatif pada investasi tersebut sejumlah Rp 11.260.918.441 telah direklasifikasi dari penghasilan komprehensif lain ke laba rugi konsolidasian tahun 2020 dan disajikan sebagai bagian dari penghasilan bunga.

Penghasilan komprehensif lainnya yang ditampilkan di tabel di atas merupakan akumulasi keuntungan dan kerugian yang timbul dari revaluasi investasi dalam instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI dan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, setelah dikurangi akumulasi cadangan kerugian yang diakui atas investasi tersebut dan akumulasi keuntungan/kerugian yang direklasifikasi ke laba rugi pada saat pelepasan atau reklasifikasi investasi tersebut.

**Investment through fund management contracts**

The Company previously 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. In October 2020, the Company has fully divested the investment and received cash proceeds amounting to Rp 70,020,918,441. The cumulative gain on this investment amounting to Rp 11,260,918,441 has been reclassified from other comprehensive income to the 2020 consolidated profit or loss and presented as part of interest income.

Other comprehensive income shown in the table above represents the cumulative gains and losses arising on the revaluation of investment in equity instrument designated as at FVTOCI and investment in debt instrument classified as at FVTOCI, net of cumulative loss allowance recognized on this investment and cumulative gain/loss reclassified to profit or loss upon disposal or reclassification of these investment.

Investasi saham PT KMI Wire and Cable Tbk

Investasi pada efek ekuitas pada PT KMI Wire and Cable Tbk diperdagangkan di BEI. Nilai wajar efek ekuitas ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dipublikasikan oleh BEI.

Efek ekuitas yang tidak tercatat di bursa (Investasi saham PT Panen Lestari Basuki)

Merupakan investasi saham pada PT Panen Lestari Basuki sebesar 0,03%. Pada 31 Desember 2019, investasi ini diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual. Sebelum 1 Januari 2020, karena PLB merupakan perusahaan yang tidak tercatat dibursa dan tidak tersedia pengukuran atas nilai wajar saham, manajemen memilih untuk mengukur investasi pada biaya perolehan.

Investment in stock of PT KMI Wire and Cable Tbk

Investments in listed equity securities PT KMI Wire and Cable Tbk are traded on the IDX. The fair value of equity securities is determined based on market prices published by IDX.

Unlisted equity securities (Investment in stock of PT Panen Lestari Basuki)

Represent investment in shares of stock of 0.03% of PT Panen Lestari Basuki. As at December 31, 2019, this investment was classified as available-for-sale. Prior to January 1, 2020, because PLB is unlisted entity and there was no readily available measure of fair value of the shares, management opted to measure the investment at cost.

**7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA**

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

	31 Desember/December 31,	
	2020	2019
	Rp	Rp
a. Berdasarkan Pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	6.070.615.211	4.910.213.709
Cadangan kerugian kredit	(900.015.584)	(393.195.774)
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>5.170.599.627</u>	<u>4.517.017.935</u>
b. Berdasarkan Umur:		
Belum jatuh tempo	1.575.530.076	2.441.597.505
Sudah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	1.376.425.993	1.284.666.960
31 - 60 hari	726.153.949	288.925.704
61 - 90 hari	452.103.921	180.440.767
Lebih dari 90 hari	1.040.385.688	321.386.999
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>5.170.599.627</u>	<u>4.517.017.935</u>

a. By Debtor:	
Local debtors	
Allowance for credit losses	
Net Trade Accounts Receivable	
b. By Aging:	
Not yet due	
Past due:	
Under 30 days	
31 - 60 days	
61 - 90 days	
More than 90 days	
Net Trade Accounts Receivable	

Seluruh piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

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

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

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

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade accounts receivable are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Perusahaan. Karena pengalaman historis kerugian kredit Perusahaan tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Perusahaan yang berbeda.

The following table details the risk profile of trade accounts receivable from contracts with customers based on the Group's provision matrix. As the Group's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Group's different customer base.

Cadangan ECL untuk piutang usaha berdasarkan matriks provisi

ECL on trade accounts receivable using provision matrix

	31 Desember/December 31, 2020					Jumlah/ Total Rp
	Belum jatuh tempo/ Not past due	Jatuh tempo/Past due				
		< 30 hari/ days	31 – 60 hari/ days	61 – 90 hari/ days	> 90 hari/ days	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	0%	1%	2%	13%	44%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ Estimated total gross carrying amount at default	1.575.530.076	1.388.799.144	739.687.846	522.266.214	1.844.331.931	6.070.615.211
ECL sepanjang umur/Lifetime ECL	-	(12.373.151)	(13.533.897)	(70.162.293)	(803.946.243)	(900.015.584)
Jumlah/Total						5.170.599.627

Mutasi cadangan kerugian penurunan kredit adalah sebagai berikut:

The movement in the allowance for credit losses are as follows:

	2020			
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk / Lifetime ECL - Not credit impaired			
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	-	393.195.774	393.195.774	Balance at beginning of year
Perubahan di tahun berjalan	332.887.457	173.932.353	506.819.810	Change during the year
Saldo akhir tahun	332.887.457	567.128.127	900.015.584	Balance at end of year

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, manajemen mempertimbangkan bahwa tidak terdapat peningkatan signifikan atas resiko gagal kredit atas piutang usaha semenjak pengakuan awal. Dalam menentukan ECL, manajemen telah mempertimbangkan penerimaan kas, disesuaikan terhadap faktor yang spesifik atas mitra serta kondisi ekonomi umum atas industri dan menilai bahwa piutang memiliki kerugian kredit yang tidak material.

For the purpose of impairment assessment, management considered that there is no significant increase in credit risk of default since initial recognition for the trade receivables. In determining the ECL, management has taken into consideration the cash receipts, adjusted for factors that are specific to the counterparties and general economic conditions of the industry and assessed that the receivables is subject to immaterial credit loss.

Kebijakan akuntansi sebelumnya untuk penurunan nilai piutang usaha

Previous accounting policy for impairment of 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 were past due at the end of the reporting period for which the Group have not recognized an allowance for impairment losses because there has not been a significant change in credit quality and the amounts were still considered recoverable. The Group did 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	
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:		Movement in the allowance for impairment losses:
Saldo awal	307.387.613	Beginning balance
Kerugian penurunan nilai piutang	317.785.958	Impairment losses recognized on receivable
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tidak tertagih	(46.551.909)	Amounts written off during the year as uncollectible
Pemulihan kerugian penurunan nilai	(185.425.888)	Impairment loss reversed
Saldo akhir	393.195.774	Ending balance

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.

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 has not hold any collateral over these balances.

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.

In determining allowance for impairment losses, the Group considered 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 believed that allowance for impairment losses was adequate because there were no significant change considered in credit quality and those receivables were still collectible.

## 8. PIUTANG LAIN-LAIN

## 8. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Pihak berelasi			Related party
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	206.091.786.332	137.063.958.600	Aurora Development Pte., Ltd. (AD)
Pihak ketiga	3.166.833.641	2.402.438.841	Third parties
Dikurang: Cadangan kerugian kredit	(820.823.612)	(820.823.612)	Less: Allowance for credit losses
Jumlah	2.346.010.029	1.581.615.229	Total

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 4,99% dari jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020 (2019: 3,24%).

Receivable from AD mainly represents advance payments of expenses of AD and from closing down of the existing operation of PLB. This receivable is not subjected to interest and payable on demand basis. This other accounts receivable constitutes 4.99% of the total assets as of December 31, 2020 (2019: 3.24%).

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, piutang lain-lain dengan pihak berelasi dianggap memiliki risiko kredit yang minimal karena waktu pembayaran dikendalikan oleh pemegang saham dengan mempertimbangkan manajemen arus kas dalam Grup dan tidak ada peningkatan signifikan dalam risiko gagal bayar piutang sejak pengakuan awal. Oleh karena itu, untuk tujuan penilaian penurunan nilai piutang ini, cadangan kerugian diukur sejumlah ECL 12 bulan

For the purpose of impairment assessment, other accounts receivable from related party are considered to have minimal credit risk as the timing of payment is controlled by the shareholder taking into account cash flow management within the Group and there has been no significant increase in the risk of default on the receivables since initial recognition. Accordingly, for the purpose of impairment assessment for these receivables, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECL.

Dalam menentukan ECL, manajemen telah memperhitungkan posisi keuangan pihak berelasi dan pihak ketiga terkait, disesuaikan dengan faktor-faktor spesifik dan kondisi ekonomi umum industri di mana mereka beroperasi, dalam memperkirakan kemungkinan terjadinya gagal bayar piutang lain-lain serta kerugian saat terjadinya gagal bayar. Manajemen menentukan bahwa piutang lain-lain serta ke kepada pihak berelasi memiliki kerugian kredit yang tidak material.

In determining the ECL, management has taken into account the financial position of the related and third parties, adjusted for factors that are specific to their general economic conditions of the industry in which the counterparties operate, in estimating the probability of default of other accounts receivable as well as the loss upon default. Management determines other accounts receivable from related parties are subject to immaterial credit loss.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam penilaian cadangan kerugian piutang lain-lain.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the loss allowance for other accounts receivable

Kebijakan akuntansi sebelumnya untuk penurunan nilai piutang lain-lain

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.

Previous accounting policy for impairment of other accounts receivable

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**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	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	6.257.207.185	Puri Casablanca (Apartments)
Bukit Tiara (Perumahan)	3.652.032.250	3.451.211.050	Bukit Tiara (Residential)
Tropik (Apartemen)	301.723.286	301.723.286	Tropik (Apartments)
Subjumlah	10.210.962.721	10.010.141.521	Subtotal
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>			<u>Real estate assets - Noncurrent</u>
Tanah yang belum dikembangkan			Land not yet developed
Bali	1.730.795.955.650	1.730.571.778.301	Bali
Bukit Tiara (Perumahan)	233.551.273.137	233.308.127.937	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	1.987.345.323.406	1.986.878.000.857	Subtotal
Jumlah Aset Real Estat	1.997.556.286.127	1.996.888.142.378	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 1.678.270 m<sup>2</sup> pada tahun 2020 (2019: 1.678.758 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.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2020 dan 2019.

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 1,678,270 square meters in 2020 (2019: 1,678,758 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.

There are no borrowing costs that the Group capitalizes during 2020 and 2019.

Aset tetap berupa tanah milik tanah milik AIL pada tahun 2020 dan 2019 digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 20).

Property in the form of land owned by AIL in 2020 and 2019 is used as collateral for long term bank loans (Note 20).

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.

Legal Rights represents 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.

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 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.

Aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah dan Tropik (telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap), 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 2020 (2019: Rp 47.218.826.573).

Real estate assets Puri Casablanca (Apartment), except for land and Tropik (insured together with property and equipment), 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, 2020 (2019: Rp 47,218,826,573).

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**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 23	178.669.101	200.450.615	Article 23
Pajak pertambahan nilai	465.956.649	74.685.651	Value added tax
Jumlah	644.625.750	275.136.266	Total

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

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

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Investasi			Investments
Entitas asosiasi	130.938.867.469	160.956.646.502	Associate
Ventura bersama	1.565.037.786.059	1.616.774.900.353	Joint venture
Jumlah	1.695.976.653.528	1.777.731.546.855	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:

	2020 Rp	2019 Rp	
Saldo awal	120.307.620.154	112.527.744.227	Beginning balance
Bagian laba rugi entitas asosiasi	(29.702.113.785)	8.344.701.761	Equity in profit or loss of associate
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	(315.665.248)	(564.825.834)	Equity in other comprehensive income of associate
Jumlah	<u>90.289.841.121</u>	<u>120.307.620.154</u>	Total

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The summarized financial information of the associate are as follow:

	31 Desember/December 31,		
	2020 Rp	2019 Rp	
Aset lancar	97.903.687.953	217.762.239.266	Current assets
Aset tidak lancar	446.824.703.598	491.195.967.907	Noncurrent assets
Jumlah aset	<u>544.728.391.551</u>	<u>708.958.207.173</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	69.477.405.989	109.472.653.384	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	46.012.554.499	57.610.053.179	Noncurrent liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan	429.238.431.063	541.875.500.610	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>544.728.391.551</u>	<u>708.958.207.173</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan	92.587.756.246	451.783.175.944	Revenue
Laba (rugi) tahun berjalan	<u>(111.452.584.563)</u>	<u>31.312.201.731</u>	Profit (loss) for the year
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	<u>(1.184.484.984)</u>	<u>(2.119.421.518)</u>	Other comprehensive loss
Jumlah (rugi) laba komprehensif tahun berjalan	<u>(112.637.069.547)</u>	<u>29.192.780.213</u>	Total comprehensive (loss) 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:

	31 Desember/December 31,		
	2020 Rp	2019 Rp	
Aset bersih entitas asosiasi	429.238.431.063	541.875.500.610	Net assets of an associate
Porsi kepemilikan Grup (26,65%)	114.392.041.879	144.409.820.912	Proportion of the Group's ownership interest (26.65%)
Goodwill	16.543.602.216	16.543.602.216	Goodwill
Penyesuaian lain	3.223.374	3.223.374	Other adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	<u>130.938.867.469</u>	<u>160.956.646.502</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 (%)
31 Desember/ December 31, 2020 dan/and 2019			
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:

	31 Desember/December 31 ,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Biaya perolehan	1.624.786.511.815	1.624.786.511.815	Acquisition cost
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	(55.206.668.414)	(4.978.668.172)	Accumulated equity in profit or loss and other comprehensive income
Efek translasi	(4.542.057.342)	(3.032.943.290)	Translation effect
Nilai tercatat bagian Grup	<u>1.565.037.786.059</u>	<u>1.616.774.900.353</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:

	31 Desember/December 31 ,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
<b>Aset</b>			<b>Assets</b>
Kas dan kas di bank	51.157.166.237	10.804.977.053	Cash on hand and in banks
Properti investasi	1.625.802.655.295	1.554.373.085.750	Investment property
Aset dalam pengembangan	1.835.506.006.425	1.959.316.113.755	Development property
Lain-lain	52.805.311.650	26.217.694.669	Others
Jumlah Aset	<u>3.565.271.139.607</u>	<u>3.550.711.871.227</u>	Total Assets
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Utang kepada pemegang saham	412.165.836.332	301.929.937.200	Amount due to shareholders
Lain-lain	22.036.538.551	14.214.993.483	Others
Jumlah Liabilitas	434.202.374.883	316.144.930.683	Total Liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	3.130.075.572.119	3.233.549.800.706	Equity attributable to the owners of joint venture
Kepentingan nonpengendali	993.192.605	1.017.139.838	Non-controlling interest
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>3.565.271.139.607</u>	<u>3.550.711.871.227</u>	Total liabilities and equity
Rugi tahun berjalan	(100.456.000.484)	(24.160.218.844)	Loss for the year
Rugi komprehensif lain	(674.980.670)	(622.820.852)	Other comprehensive loss

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:

	31 Desember/December 31 ,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Aset bersih dari ventura bersama	3.131.068.764.724	3.234.566.940.544	Net assets of the joint venture
Kepentingan nonpengendali	(993.192.605)	(1.017.139.838)	Noncontrolling interest
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas ventura bersama	<u>3.130.075.572.119</u>	<u>3.233.549.800.706</u>	Equity attributable to the owner of joint venture
Proporsi kepemilikan Grup pada ventura bersama (50%)	<u>1.565.037.786.059</u>	<u>1.616.774.900.353</u>	Proportion of the Group's ownership interest in the joint venture (50%)

**12. PROPERTI INVESTASI**

Properti investasi terdiri dari:

	1 Januari/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2020	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai wajar:						At fair value:
Tanah	3.736.128.000	-	-	-	3.736.128.000	Land
Bangunan dan prasarana	83.699.886.018	-	-	-	83.699.886.018	Building and improvements
Jumlah	87.436.014.018	-	-	-	87.436.014.018	Total
Akumulasi perubahan nilai wajar	50.920.985.982	-	22.361.000.000	-	28.559.985.982	Accumulated changes in fair value
Jumlah Tercatat	138.357.000.000				115.996.000.000	Net Carrying Amount

  

	1 Januari/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai wajar:						At fair value:
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 perubahan nilai wajar	55.323.411.897	-	4.402.425.915	-	50.920.985.982	Accumulated changes in fair value
Jumlah Tercatat	140.932.970.902				138.357.000.000	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.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2020 sebesar Rp 31.460.048.324 (2019: Rp 41.141.213.351).

Beban gedung dari properti investasi pada tahun 2020 sebesar Rp 18.378.294.651 (2019: Rp 24.895.178.366).

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2020 dan 2019.

Pada tahun 2020 dan 2019, properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Wilson & Rekan pada 31 Desember 2020 dan 2019. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan nilai pasar. Estimasi nilai wajar atas property investasi dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

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

**12. INVESTMENT PROPERTY**

Investment property consists of the following:

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.

Rental income on investment properties in 2020 amounted to Rp 31,460,048,324 (2019: Rp 41,141,213,351).

Building expenses from investment properties in 2020 amounted to Rp 18,378,294,651 (2019: Rp 24,895,178,366).

There are no borrowing costs that the Group capitalizes during 2020 and 2019.

In 2020 and 2019, 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).

The assessment of fair value of investment properties was performed by independent appraisers registered with OJK, KJPP Wilson & Rekan as of December 31, 2020 and 2019, respectively. The valuation was calculated based on income approach and market 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.

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/ Income approach by using discounted cash flow method	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode <i>Band of Investment</i> dimana biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan <i>Capital Asset Pricing Modal</i> (CAPM) yang menghasilkan tingkat diskonto 11,34% - 12,35% (2019: 11,89% - 12,43%) / <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 11.34% - 12.35% (2019: 11.89% - 12.43%).</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>
	dan/and Pendekatan biaya dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi/ Cost approach by using depreciated replacement cost	Kenaikan harga sewa sebesar 4,07% (2019: 4,54% - 5,00%) dihitung dengan membandingkan properti sejenis, perbedaan lokasi, dan faktor individu, seperti luas, tipe penyewa dan lain-lain./ <i>Rental rate increment at 4.07% (2019: 4.54% - 5.00%) 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. ASSET TETAP

### 13. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2020	
	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	226.291.185.270	-	126.033.375	-	226.165.151.895	Building and improvements
Peralatan kantor	16.552.263.943	1.203.214.161	-	-	17.755.478.104	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	71.384.139.072	83.456.956	2.268.000	-	71.465.328.028	Operational equipment and supplies
Kendaraan	19.307.983.469	505.750.000	3.128.099.137	-	16.685.634.332	Vehicles
Aset dalam penyelesaian	-	8.675.559.700	-	-	8.675.559.700	Construction in progress
Bangunan dan prasarana	-	8.675.559.700	-	-	8.675.559.700	Building and improvements
Aset sewa pembiayaan						Leased assets
Kendaraan	2.049.155.000	-	-	-	2.049.155.000	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>359.828.631.762</b>	<b>10.467.980.817</b>	<b>3.256.400.512</b>	<b>-</b>	<b>367.040.212.067</b>	<b>Total</b>
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Bangunan dan prasarana	196.939.376.453	6.910.858.942	43.811.681	-	203.806.423.714	Building and improvements
Peralatan kantor	15.582.542.283	1.078.684.674	-	-	16.661.226.957	Office equipment
Peralatan dan perlengkapan operasional	66.972.440.015	1.278.202.845	2.268.000	-	68.248.374.860	Operational equipment and supplies
Kendaraan	16.822.132.324	1.017.361.063	3.128.099.137	-	14.711.394.250	Vehicles
Aset sewa pembiayaan						Leased assets
Kendaraan	97.342.980	256.144.381	-	-	353.487.361	Vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>296.413.834.055</b>	<b>10.541.251.906</b>	<b>3.174.178.818</b>	<b>-</b>	<b>303.780.907.143</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>63.414.797.707</b>				<b>63.259.304.924</b>	<b>Net Carrying Amount</b>
	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	449.608.246	2.787.869.504	-	(3.237.477.750)	-	Construction in progress
Bangunan dan prasarana	-	2.787.869.504	-	-	-	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>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 27)	6.922.435.256	7.293.450.586	Cost of good sold and direct costs (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	3.618.816.650	3.497.365.638	General and administrative expenses (Note 28)
Jumlah	<u>10.541.251.906</u>	<u>10.790.816.224</u>	Total

Depreciation expense was allocated to the following:

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah Disposal and sales of property and equipment is as following:

	2020 Rp	2019 Rp	
Nilai tercatat	82.221.694	303.640.826	Net carrying amount
Penerimaan dari penjualan aset tetap	1.104.681.820	795.770.443	Proceeds sale of property and equipment
Keuntungan penjualan aset tetap	<u>1.022.460.126</u>	<u>492.129.617</u>	Gain on sale of property and equipment

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2020 dan 2019.

There are no borrowing costs that the Group capitalizes during 2020 and 2019.

Aset dalam penyelesaian merupakan renovasi sebagian Hotel Grand Tropic yang di perkirakan selesai pada tahun 2021

Construction in progress represents renovation part of Hotel Grand Tropic which are expected to be completed in 2021

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 273.356.862.467 pada tanggal 31 Desember 2020 (2019: Rp 190.479.057.826).

Carrying amount of property and equipment which were fully depreciated but are still being used amounted to Rp 273,356,862,467 as of December 31, 2020 (2019: Rp 190,479,057,826).

Grup memiliki tanah seluruhnya seluas 24.630 m<sup>2</sup> yang terletak di Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo tahun 2032. 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 pieces of land with total area of 24,630 square meters located in Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) for a period of 30 years which will expire in 2032. 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 30 tahun.

Expenses related to the extension processing of of landrights owned by subsidiaries are presented as deferred charges. The landrights have terms of 30 years.

Pada tanggal 31 Desember 2020, nilai wajar atas beberapa aset tetap – tanah dan bangunan dan beberapa prasarana tertentu sebesar Rp 688.788.000.000. Berdasarkan laporan penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP Wilson & Rekan, penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Penilaian dihitung berdasarkan pendekatan nilai pasar. Estimasi nilai wajar dengan pendekatan nilai pasar dikategorikan sebagai level 2, sedangkan estimasi nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

The fair value of certain property and equipment-land and building and improvements as of December 31, 2020 amounted to Rp 688,788,000,000. Based on the assessment report issued by KJPP Wilson & Rekan an independent appraiser registered with the Financial Services Authority ("OJK"). The valuation is calculated based on the market value approach. Estimated fair value using the market value approach is categorized as level 2, while the estimated fair value using the income approach is categorized as level 3 based on the input level of fair value measurement.

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

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

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

Following is the information of the net carrying amount of property and equipment (except for land) and investment property and the related sum insured:

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Jumlah aset tercatat	122.715.285.934	122.870.778.717	Net carrying amount
Nilai pertanggungan aset tetap (kecuali tanah) dan properti investasi	1.088.150.992.170	1.128.435.289.530	Sum insured for property and equipment (except for land) and investment property

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

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

#### 14. ASET TIDAK LANCAR LAIN-LAIN

#### 14. OTHER NON-CURRENT ASSETS

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Uang jaminan	3.884.898.394	4.110.933.894	Deposits
Uang muka lainnya	1.056.170.101	1.733.943.035	Other advances
Beban tanggungan - hak atas tanah	579.073.626	631.724.716	Deferred charges - landrights
Uang muka pembelian tanah	569.280.000	181.000.000	Advance for purchase of land
Aset lainnya	-	52.010.639	Other assets
Jumlah	6.089.422.121	6.709.612.284	Total

Uang jaminan terutama merupakan uang jaminan yang dapat dikembali atas sewa gedung yang telah dibayarkan sebelumnya oleh Perusahaan.

Deposits mainly represent refundable deposits for the rental of building that have been paid before by the Company.

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.

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.

#### 15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

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

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	3.434.397.439	4.272.909.974	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	816.199.930	804.395.266	U.S. Dollar
Jumlah	4.250.597.369	5.077.305.240	Total

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

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

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga berjangka waktu kredit berkisar antara 7 sampai 90 hari kecuali utang milik MG, entitas anak, sebesar Rp 2.255.240.190 pada tanggal 31 Desember 2020 (2019: Rp 2.243.436.105).

All trade accounts payable to third parties have credit terms of 7 days until 90 days except for MG's payable, a subsidiary, amounting to Rp 2,255,240,190 as of December 31, 2020 (2019: Rp 2,243,436,105).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

At December 31, 2020 and 2019, no interest is charged to trade payables.

## 16. UTANG LAIN-LAIN

	31 Desember/December 31,	
	2020	2019
	Rp	Rp
Pihak berelasi		
First Pacific Capital Group Limited	184.762.536.000	82.806.916.000
Pihak ketiga		
Jangka pendek		
PT Manning Development	6.600.000.000	-
Uang jaminan tamu	1.434.403.433	2.197.474.403
PT Bina Makmur	499.500.000	499.500.000
PT Ventura Investasi Utama	-	2.219.829.400
Lain-lain	14.878.074.936	11.386.693.480
Sub jumlah	23.411.978.369	16.303.497.283
Jangka panjang		
PT Bina Makmur	138.202.092.939	125.790.055.288
Jumlah	161.614.071.308	142.093.552.571

Pada 31 Desember 2020, Perusahaan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited sebesar Rp 184.762.536.000 (2019: Rp 82.806.916.000) untuk modal kerja Perusahaan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga dan akan jatuh tempo dalam 12 (dua belas) bulan sampai 16 April 2021 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 230 miliar. Pada 16 April 2021 perjanjian ini telah diperpanjang (Catatan 42).

Pada 31 Desember 2020, utang lain-lain kepada PT Bina Makmur sebesar Rp 138.701.592.939 (2019: Rp 126.289.555.288) 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 liabilitas jangka panjang, dan mengakui keuntungan sebesar Rp 37.236.112.947, yang diakui sebagai lain-lain – bersih pada tahun 2019.

## 16. OTHER ACCOUNTS PAYABLE

Related parties
First Pacific Capital Group Limited
Third parties
Current maturities
PT Manning Development
Guests' deposit
PT Bina Makmur
PT Ventura Investasi Utama
Others
Sub total
Noncurrent maturities
PT Bina Makmur
Total

As of December 31, 2020, the Company has outstanding other accounts payable to First Pacific Capital Group Limited amounting to Rp 184,762,536,000 (2019: Rp 82,806,916,000) for the Company's working capital. Such payable is not subject to interest and due in 12 (twelve) months until April 16, 2021 with maximum facility amounting to Rp 230 billion. This loan facility has been extended on April 16, 2021 (Note 42).

As of December 31, 2020, other payables to PT Bina Makmur amounting to Rp 138,701,592,939 (2019: Rp 126,289,555,288) 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 in 2019.

## 17. UTANG PAJAK

	31 Desember/December 31,	
	2020	2019
	Rp	Rp
Pajak final		
Pendapatan sewa	416.306.652	120.325.905
Pajak penghasilan:		
Pasal 4(2)	112.951.805	277.137.629
Pasal 21	6.775.532.387	6.473.343.472
Pasal 23	15.060.093	154.855.340
Pajak pembangunan 1	383.459.897	735.022.637
Pajak pertambahan nilai	449.247.497	496.686.164
Jumlah	8.152.558.331	8.257.371.147

## 17. TAXES PAYABLE

Final tax
Rental revenue
Income taxes:
Article 4(2)
Article 21
Article 23
Development tax 1
Value added taxes
Total

**18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

**18. ACCRUED EXPENSES**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	11.142.139.408	11.131.888.646	Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel's equipment
Listrik, air dan telepon	480.363.094	903.523.464	Electricity, water and telephone
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	13.766.382.623	12.586.877.887	Others (below Rp 1 billion each)
Jumlah	<u>25.388.885.125</u>	<u>24.622.289.997</u>	Total

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

**19. UNEARNED ADVANCES**

**REVENUES AND SALES**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Uang muka penjualan	3.700.025.781	3.267.300.087	Sales advances
Pendapatan diterima dimuka	6.405.146.679	7.190.606.300	Unearned revenues
Jumlah	10.105.172.460	10.457.906.387	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	9.323.821.966	9.323.174.329	Realizable within one year
Bagian jangka panjang - bersih	<u>781.350.494</u>	<u>1.134.732.058</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.

Tidak ada pendapatan yang diakui pada periode pelaporan berjalan yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi di tahun lalu.

There was no revenue recognized in the current reporting period that related to performance obligations that were satisfied in the prior year.

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. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

**20. LONG-TERM BANK LOAN**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
PT Bank Ganesha Tbk	80.000.000.000	80.000.000.000	PT Bank Ganesha Tbk
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(413.180.196)	(509.280.179)	Unamortized transaction costs
Jumlah	79.586.819.804	79.490.719.821	Total
Jatuh tempo dalam satu tahun	(6.999.999.996)	-	Current maturities
Bagian jangka panjang	<u>72.586.819.808</u>	<u>79.490.719.821</u>	Long-term loans
Tingkat suku bunga per tahun	11,25%	11,25% - 12,00%	Interest rate per annum

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

The loan repayment schedule is as follows:

	<u>31 Desember/ December 31, 2020 dan/and 2019</u>	
	Rp	
Jatuh tempo dalam tahun:		Due in the year:
2021	6.999.999.996	2021
2022	9.999.999.996	2022
2023 dan seterusnya	<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>31 Desember/December 31,</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
	Rp	Rp	
Utang bank	79.586.819.804	79.490.719.821	Bank loans
Utang bunga	<u>325.000.000</u>	<u>351.637.953</u>	Accrued interest
Jumlah	<u>79.911.819.804</u>	<u>79.842.357.774</u>	Total

Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL (Catatan 9).

The Company obtained additional working capital loan facility from Bank Ganesha with maximum credit facility amounting to Rp 80,000,000,000 with interest rate of 11.25% per annum. This loan facility will be due in December 2026, which includes 24 months grace period. This loan is secured by real estate asset in the form of land owned by AIL (Note 9).

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 real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9);
- 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 real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9).
- Borrow from another bank or other third parties if the loan is secured by a real estate assets in the form of land owned by AIL (Note 9);
- Acting as guarantor for third parties debt;
- Selling, pledging or pawning to other banks or other third parties, including making other agreements on real estate assets in the form of land owned by AIL (Note 9).

Pada 31 Desember 2020, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Bank Ganesha terkait pemenuhan rasio keuangan tertentu.

As at December 31, 2020, the Company has obtained a waiver from Bank Ganesha related to fulfillment of certain ratio.

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

As at December 31, 2019, 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 308 karyawan pada tahun 2020 (2019: 412 karyawan).

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:

	2020 Rp	2019 Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	9.364.460.000	5.888.156.000
Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian	(2.191.573.000)	(413.119.000)
Beban bunga neto	4.434.008.000	6.430.246.000
Liabilitas imbalan pasca kerja yang dialihkan kepada pihak berelasi	-	(3.996.562.000)
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	<u>11.606.895.000</u>	<u>7.908.721.000</u>
Pengukuran kembali kewajiban manfaat pasti - bersih:		
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	4.553.040.000	2.549.067.000
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan penyesuaian atas pengalaman	(2.191.273.000)	2.263.235.000
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis	(231.171.000)	-
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>2.130.596.000</u>	<u>4.812.302.000</u>
Jumlah	<u><u>13.737.491.000</u></u>	<u><u>12.721.023.000</u></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 308 employees in 2020 (2019: 412 employees).

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:

	2020 Rp	2019 Rp
Saldo awal	88.377.117.000	86.477.709.499
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba	11.606.895.000	7.908.721.000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	2.130.596.000	4.812.302.000
Pembayaran manfaat	<u>(17.724.743.817)</u>	<u>(10.821.615.499)</u>
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>84.389.864.183</u>	<u>88.377.117.000</u>

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

Beginning balance	86.477.709.499
Defined cost recognized in profit or loss	7.908.721.000
Defined benefit cost recognized in other comprehensive income	4.812.302.000
Benefits paid	<u>(10.821.615.499)</u>
Closing defined benefit obligation	<u>88.377.117.000</u>

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

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:

	2020	2019	
Tingkat diskonto per tahun	7,0%	8,0%	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 normal	56 tahun/years	56 tahun/years	Normal retirement rate

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.

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.

- Jika tingkat diskonto lebih tinggi (lebih rendah) 1%, kewajiban imbalan pasti akan turun sebesar Rp 4.553.035.183 (naik sebesar Rp 5.086.021.817) pada tahun 2020 (2019: turun sebesar Rp 4.932.727.000 (naik sebesar Rp 5.485.917.000)).
- Jika pertumbuhan gaji yang diharapkan naik (turun) sebesar 1%, kewajiban imbalan pasti akan naik sebesar Rp 4.911.457.817 (turun sebesar Rp 4.487.156.183) pada tahun 2020 (2019: naik sebesar Rp 5.347.171.000 (turun sebesar Rp 4.901.660.000)).
- If the discount rate is 1% basis point higher (lower), the defined benefits obligation would decrease by Rp 4,553,035,183 (increase by Rp 5,086,021,817) in 2020 (2019: decrease by Rp 4,932,727,000 (increase by Rp 5,485,917,000)).
- If the expected salary growth increases (decreases) by 1%, the defined benefit obligation would increase by Rp 4,911,457,817 (decrease by Rp 4,487,156,183) in 2020 (2019: increase by Rp 5,347,171,000 (decrease by Rp 4,901,660,000)).

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 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

31 Desember/December 31, 2020						
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	1.146.644.372	65,71	200	229.328.874.400	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 Seri B/ Series B	488.020.500 103.355.628	27,97 5,92	1.000 200	488.020.500.000 20.671.125.600	Public (below 5% each)
Jumlah		<u>1.745.000.000</u>	<u>100,00</u>		<u>745.000.000.000</u>	Total

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 Seri B/ Series B	488.020.500 63.766.528	27,97 3,65	1.000 200	488.020.500.000 12.753.305.600	Public (below 5% each)
Jumlah		<u>1.745.000.000</u>	<u>100,00</u>		<u>745.000.000.000</u>	Total

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

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, 2020 and 2019 are as follows:

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

31 Desember/ December 31, 2020 dan/and 2019	
Rp	
Agio saham	36.750.000.000
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali	15.961.645.767
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u>4.278.000.000</u>
Jumlah	<u>56.989.645.767</u>

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

## 23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

Additonal paid-in capital	36.750.000.000
Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests	15.961.645.767
Difference in value of restructuring under common control	<u>4.278.000.000</u>
Total	<u>56.989.645.767</u>

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 share on GMMS' net assets during GMMS 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.

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Selisih penjabaran laporan keuangan	(976.637.243)	(1.585.337.000)	Foreign currency translation adjustment
Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI (2019: investasi yang tersedia untuk dijual)	(1.422.442.961)	11.086.388.830	Change in fair value loss on investments in equity instruments designated as at FVTOCI (2019 : available-for-sale investments)
Bagian penghasilan komprehensif lain atas asosiasi dan ventura bersama	(2.888.873.736)	(2.348.751.488)	Share in other comprehensive income of associate and joint venture
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(29.095.190.617)	(26.376.732.310)	Remeasurement of defined benefit obligation
Jumlah	(34.383.144.557)	(19.224.431.968)	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 dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI (2019: investasi yang tersedia untuk dijual)

##### b. Change in fair value of investments in debt and equity instruments designated at FVTOCI (2019: available-for-sale investments)

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
Saldo awal	11.086.388.830	6.271.555.914	Beginning balance
Dampak penerapan PSAK 71 (Rugi) keuntungan yang timbul atas perubahan nilai wajar investasi	(2.493.817.157)	-	Impact from PSAK 71 adoption
	(10.015.014.634)	4.814.832.916	(Loss) gain arising change in fair value of investment
Saldo akhir	(1.422.442.961)	11.086.388.830	Ending balance

**25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

**25. NONCONTROLLING INTERESTS**

	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interest in net assets of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	4.790.057.250	1.871.186.393	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	16.676.120.129	18.014.986.901	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	<u>21.466.177.379</u>	<u>19.886.173.294</u>	Total
b. Kepentingan nonpengendali atas rugi bersih entitas anak			b. Noncontrolling interest in net loss of subsidiaries
PT Daya Indria Permai (DIP)	(1.930.509.179)	30.108.217	PT Daya Indria Permai (DIP)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	1.248.869.862	756.935.385	PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)
Jumlah	<u>(681.639.317)</u>	<u>787.043.602</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.

	2020		
	DIP Rp	GMMS Rp	
Aset lancar	44.491.321.260	53.803.090.739	Current assets
Aset tidak lancar	68.585.732.577	38.108.179.073	Noncurrent assets
Jumlah Aset	<u>113.077.053.837</u>	<u>91.911.269.812</u>	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	4.700.897.394	6.339.743.930	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	90.824.000	8.143.984.000	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>4.791.721.394</u>	<u>14.483.727.930</u>	Total Liabilities
Pendapatan	-	14.279.554.287	Revenue
Beban - bersih	(1.433.389.147)	(18.414.320.829)	Expenses - net
Rugi tahun berjalan	(1.442.370.897)	(5.468.406.299)	Loss for the year
Jumlah laba komprehensif	(1.418.926.592)	(5.880.918.549)	Total comprehensive income
Kas masuk (keluar) bersih dari:			Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	(41.822.467)	(3.286.020.062)	Operating activities
Kegiatan Investasi	(11.688.000)	810.027.370	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	-	-	Financing activities
	2019		
	DIP Rp	GMMS 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

	2019		
	DIP Rp	GMMS Rp	
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

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

**26. SALES AND REVENUES**

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Pendapatan sewa	30.360.934.207	52.933.090.095	Rental revenues
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>			<u>Revenue from contracts with customers</u>
Pendapatan jasa:			Service revenues:
Pemeliharaan	11.335.913.134	14.117.894.503	Maintenance revenues
Lain-lain	8.228.369.466	12.068.450.957	Others
Pendapatan hotel:			Hotel revenues:
Kamar	15.498.985.005	42.261.315.553	Rooms
Makanan dan minuman	5.630.730.583	23.586.221.181	Food and beverages
Lain-lain	409.935.338	738.635.938	Others
Penjualan:			Sales:
Tanah dan bangunan	1.270.147.360	2.863.643.432	Land and buildings
Apartemen	-	10.057.821.569	Apartment
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	42.374.080.886	105.693.983.133	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	72.735.015.093	158.627.073.228	Total

Pada tahun 2020, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan masing-masing sebesar Rp 26.834.898.139 dan Rp 15.539.182.747, telah diakui berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu.

In 2020, total revenue from contract with customers of Rp 26,834,898,139 and Rp 15,539,182,747, are recognized over time and at point in time respectively.

Jumlah agregat dari harga transaksi yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang belum dipenuhi (atau belum dipenuhi sebagian) pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

The aggregate amount of transaction price allocated to the remaining performance obligations (unsatisfied or partially satisfied) as at the end of reporting period is as follows:

	2020	
	Rp	
Dalam satu tahun (Catatan 19)	3.700.025.781	Within one year (Note 19)

Kewajiban pelaksanaan yang tersisa diharapkan akan diakui dalam waktu satu tahun terkait dengan pengembangan berkelanjutan dari proyek real estat Grup.

The remaining performance obligations expected to be recognized within one year relate to the continuous development of the Group's real estate projects.

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

There are no sales and revenues recognized from an individual 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**

	2020 Rp	2019 Rp	
Beban langsung jasa			Direct cost - services
Pemeliharaan dan energi	15.624.351.811	19.610.584.254	Maintenance and energy
Gaji dan kesejahteraan karyawan	10.731.755.915	15.111.861.681	Salaries and employees' benefit
Penyusutan (Catatan 13)	4.539.999.002	4.685.582.889	Depreciation (Note 13)
Kebersihan dan keamanan	1.932.736.940	3.661.617.574	Cleaning service and security
Pajak dan perizinan	1.184.861.736	1.487.979.106	Taxes and license
Lain-lain	2.882.407.537	4.563.773.266	Others
Beban langsung hotel			Direct cost - hotel
Gaji dan kesejahteraan karyawan	9.170.889.065	17.576.880.869	Salaries and employees' benefit
Pemeliharaan dan energi	4.562.875.424	10.474.268.060	Maintenance and energy
Penyusutan (Catatan 13)	2.382.436.254	2.607.867.697	Depreciation (Note 13)
Makanan dan minuman	1.658.706.294	6.934.601.767	Food and beverages
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	306.444.563	1.061.433.216	Provision for replacement of furnitures, furnishings, fixtures and hotel's equipment
Lain-lain	2.674.747.670	9.881.624.368	Others
Beban pokok penjualan			Cost of goods sold
Apartemen	-	1.221.836.312	Apartments
Tanah dan bangunan	455.028.800	1.043.470.800	Land and buildings
Jumlah	<u>58.107.241.011</u>	<u>99.923.381.859</u>	Total

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2020 Rp	2019 Rp	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	86.936.800.924	88.556.369.220	Salaries and employees' benefit
Penyusutan aset hak guna	10.379.127.236	-	Depreciation of right-of-use assets
Pajak dan perizinan	4.364.197.368	4.291.021.970	Taxes and licenses
Jasa pemeliharaan	3.789.277.118	4.529.118.697	Service charge
Penyusutan (Catatan 13)	3.618.816.650	3.497.365.638	Depreciation (Note 13)
Sewa	3.241.916.427	13.624.730.851	Rent
Jasa profesional	1.634.798.950	2.621.301.327	Professional fees
Transportasi	1.166.794.944	1.824.501.893	Transportation
Telepon, teleks dan faksimili	804.448.860	971.730.597	Telephone, telex and facsimile
Perlengkapan kantor	503.910.835	1.026.080.484	Office supplies
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	7.528.390.503	9.484.016.130	Others (below Rp 1 billion each)
Jumlah	<u>123.968.479.815</u>	<u>130.426.236.807</u>	Total

**29. BEBAN PENJUALAN**

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1.955.046.932	2.823.459.220	Salaries and employees' benefits
Komisi	206.698.025	707.765.732	Commission
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	731.985.243	2.149.710.465	Others (below Rp 1 billion each)
Jumlah	<u>2.893.730.200</u>	<u>5.680.935.417</u>	Total

**29. SELLING EXPENSES**

**30. BEBAN KEUANGAN**

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Beban bunga:			Interest expenses:
Utang bank	9.040.476.832	9.567.143.826	Bank loans
Liabilitas sewa	1.350.247.010	44.333.556	Lease liabilities
Utang lain-lain - jangka panjang	1.008.383.421	517.168.235	Other accounts payable - noncurrent
Provisi bank	114.849.982	90.177.565	Bank provision
Jumlah	<u>11.513.957.245</u>	<u>10.218.823.182</u>	Total

**30. FINANCE COSTS**

**31. LAIN-LAIN - BERSIH**

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Keuntungan dari nilai wajar utang lain-lain kepada pihak ketiga (Catatan 16)	-	37.236.112.947	Gain from fair value of other payables to third party (Note 16)
Pendapatan dividen	-	81.656.000	Dividend income
Pendapatan lainnya - bersih	2.861.497.352	5.603.982.406	Other income - net
Jumlah	<u>2.861.497.352</u>	<u>42.921.751.353</u>	Total

**31. OTHERS - NET**

**32. PERPAJAKAN**

**a. Beban Pajak Final**

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

**a. Final Tax Expenses**

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

**b. Beban Pajak Nonfinal**

Beban (manfaat) pajak penghasilan Grup terdiri dari:

**b. Nonfinal Tax Expenses**

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

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Pajak kini - Entitas anak	-	-	Current tax - Subsidiaries
Pajak tangguhan - Entitas anak	8.836.056.109	(886.437.666)	Deferred tax - Subsidiaries
Jumlah	<u>8.836.056.109</u>	<u>(886.437.666)</u>	Total



**Pajak Kini**

**Current Tax**

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

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(214.150.769.854)	(61.329.484.354)	Loss before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan laba antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(141.930.025.735)</u>	<u>(190.800.584.912)</u>	Less loss before tax of subsidiaries and unrealized intercompany profit of subsidiaries
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(72.220.744.119)</u>	<u>129.471.100.558</u>	Profit (loss) before tax of the Company
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Perjamuan dan sumbangan	225.484.153	262.401.463	Entertainment and donation
Penghasilan bunga	(47.049.373)	(271.707.378)	Interest income
Bagian laba bersih entitas anak dan asosiasi	-	(167.722.016.626)	Equity in net income of subsidiaries and associate entity
Pajak	198.399.999	266.928.089	Tax
Lain-lain	<u>1.183.848.823</u>	<u>(2.666.667)</u>	Others
Jumlah	<u>1.560.683.602</u>	<u>(167.467.061.119)</u>	Total
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	(831.032.000)	249.950.000	Post-employment benefits
Penyusutan atas aset sewa	2.808.362.257	(21.380.616)	Depreciation of leased assets
Perbedaan penyusutan komersial dan fiskal	<u>203.016.096</u>	<u>14.867.562</u>	Difference between commercial and tax depreciation
Jumlah	<u>2.180.346.353</u>	<u>243.436.946</u>	Total
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(68.479.714.164)	(37.752.523.615)	Fiscal loss of the Company for the year
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah penyesuaian	<u>(168.108.735.007)</u>	<u>(130.356.211.392)</u>	Accumulated fiscal losses from prior years after adjustment
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan	<u>(236.588.449.171)</u>	<u>(168.108.735.007)</u>	Accumulated fiscal losses

Rugi fiskal dan beberapa perbedaan temporer yang boleh dikurangkan lainnya tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan karena manajemen tidak memiliki dasar yang memadai bahwa rugi fiskal dan perbedaan temporer tersebut dapat dipakai terhadap laba kena pajak pada masa mendatang.

Deferred tax assets on fiscal loss and certain 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, 2020 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	Dampak perubahan tarif pajak/ Effect of the change in tax rate Rp	31 Desember/ December 31, 2020 Rp	
<b>Entitas Anak</b>						<b>Subsidiaries</b>
<b>GH</b>						<b>GH</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	4.625.850.001	(2.775.402.800)	(45.855.800)	(925.170.000)	879.421.401	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	180.784.232	22.285.218	-	(36.156.847)	166.912.603	Property and equipment
<b>GMMS</b>						<b>GMMS</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	3.075.726.428	(876.675.800)	44.891.400	(615.145.300)	1.628.796.728	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	174.260.337	(39.913.240)	-	(34.852.067)	99.495.030	Property and equipment
<b>MBS</b>						<b>MBS</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.766.641.750	(1.336.375.699)	39.322.600	(553.328.350)	916.260.301	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	-	-	-	-	-	Property and equipment
Rugi fiskal	1.944.967.524	(1.944.967.524)	-	-	-	Fiscal loss
<b>URDD</b>						<b>URDD</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	53.371.500	(50.702.925)	-	(2.668.575)	-	Post-employment benefits obligation
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>12.821.601.772</u>	<u>(7.001.752.770)</u>	<u>38.358.200</u>	<u>(2.167.321.139)</u>	<u>3.690.886.063</u>	Total deferred tax assets - net

	1 Januari/ January 1, 2019 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	4.094.110.001	281.259.250	250.480.750		4.625.850.001	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	105.722.459	75.061.773	-		180.784.232	Property and equipment
<b>GMMS</b>						<b>GMMS</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.639.865.001	279.206.177	156.655.250		3.075.726.428	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	190.557.645	(16.297.308)	-		174.260.337	Property and equipment
<b>MBS</b>						<b>MBS</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.561.259.500	216.009.750	(10.627.500)		2.766.641.750	Post-employment benefits obligation
Aset tetap	17.500.000	(17.500.000)	-		-	Property and equipment
Rugi fiskal	1.852.827.250	92.140.274	-		1.944.967.524	Fiscal loss
<b>URDD</b>						<b>URDD</b>
Liabilitas imbalan pasca kerja	71.261.500	(23.442.250)	5.552.250		53.371.500	Post-employment benefits obligation
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>11.533.103.356</u>	<u>886.437.666</u>	<u>402.060.750</u>		<u>12.821.601.772</u>	Total deferred tax assets - net

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanggulangan Penyakit Coronavirus 2019 ("COVID-19") dan/atau Penanggulangan Ancaman terhadap Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan ("Perpu No. 1/2020") mulai berlaku pada 31 Maret 2020. Perpu 1/2020 menyesuaikan tarif pajak penghasilan badan usaha dan tetap menjadi 22% yang berlaku untuk Tahun Pajak 2020 dan 2021 dan 20% berlaku untuk Tahun Pajak 2022 dan selanjutnya.

Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 on State Financial Policy and Stability of Financial Systems for the Management of Coronavirus Disease 2019 ("COVID-19") and/or Counter the Threat to National Economy and/or Stability of Financial Systems ("Perpu No. 1/2020") took effect on March 31, 2020. Perpu 1/2020 reduced the income tax rates for domestic corporations and permanent establishments to 22% applicable for fiscal years 2020 and 2021 and further reduction to 20% applicable for fiscal year 2022 and thereafter.

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

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(214.150.769.854)	(61.329.484.354)	Loss before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan laba (rugi) antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(141.930.025.735)</u>	<u>(190.800.584.912)</u>	Less loss before tax of subsidiaries and unrealized intercompany profit (loss) of subsidiaries
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(72.220.744.119)</u>	<u>129.471.100.558</u>	Profit (loss) before tax of the Company
Manfaat (beban) pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	(15.888.563.706)	32.367.775.140	Tax benefit (expense) at effective tax rate
Dampak pajak atas beban-beban yang tidak dapat dikurang secara perpajakan (penghasilan tidak kena pajak)	343.350.392	(41.866.765.280)	Tax effect of nondeductible expenses (nontaxable income)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	15.065.537.116	9.438.130.904	Fiscal losses which cannot be utilized in the future
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	<u>479.676.198</u>	<u>60.859.236</u>	Tax effect on temporary differences in which the deferred tax assets are not recognized
Beban pajak Perusahaan	-	-	Tax expenses of the Company
Beban (manfaat) pajak entitas anak	<u>8.836.056.109</u>	<u>(886.437.666)</u>	Tax expense (benefit) of subsidiaries
Jumlah Beban (Manfaat) Pajak	<u><u>8.836.056.109</u></u>	<u><u>(886.437.666)</u></u>	Total Tax Expense (Benefit)

### 33. RUGI PER SAHAM DASAR

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

### 33. BASIC LOSS PER SHARE

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Rugi untuk perhitungan rugi per saham dasar	<u>(223.668.465.280)</u>	<u>(59.656.003.086)</u>	Loss for computation of basic loss per share
	<u>Lembar/Shares</u>	<u>Lembar/Shares</u>	
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan rugi per saham dasar	<u><u>1.745.000.000</u></u>	<u><u>1.745.000.000</u></u>	Weighted average number of ordinary shares for computation of basic loss per share

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

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

#### **34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

##### **Sifat Pihak Berelasi**

- a. First Pacific Capital Group Limited merupakan entitas induk dan pemegang saham utama Perusahaan.
- b. Aurora Development Pte. Ltd. dan PT Nusadua Graha International masing-masing merupakan entitas ventura bersama dan asosiasi Perusahaan.
- c. 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:

- a. Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direksi dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 36.795.721.736 pada tahun 2020 (2019: Rp 36.963.122.081).
- b. Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan 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).

#### **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

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

##### **Nature of Relationship**

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

- a. The Group provides short-term remuneration to the Commissioners, Directors and key management personnel of the Group amounted to Rp 36,795,721,736 in 2020 (2019: Rp 36,963,122,081).
- b. 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. 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 residentials

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 AND 2019 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, 2020 AND 2019 AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED (Continued)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

The following are segment information based on the operating divisions:

	2020							Konsolidasi/ Consolidated Rp'000	
	Penyewaan ruang perkantoran/ Office space rental Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan/ Shopping center space rental Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen/ Rental and sale of apartment Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan/ Sale of residential Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	Eliminasi/ Elimination 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	-	31.460.048	16.841.942	22.656.120	1.776.905	72.735.015	-	72.735.015	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	-	(18.378.295)	(18.517.818)	(20.756.099)	(455.029)	(58.107.241)	-	(58.107.241)	COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	-	13.081.753	(1.675.876)	1.900.021	1.321.876	14.627.774	-	14.627.774	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi								(123.968.480)	General and administrative expenses
Beban penjualan								(2.893.730)	Selling expenses
Beban keuangan								(11.513.957)	Finance cost
Pajak final								(3.753.304)	Final tax
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan venture bersama								(79.930.114)	Equity in net income of associate and joint venture
Penghasilan bunga								11.412.735	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih								345.349	Gain on foreign exchange - net
Penurunan nilai wajar properti investasi - bersih								(22.361.000)	Decrease on fair value of investment property - net
Keuntungan penjualan aset tetap								1.022.460	Gain on sale of property and equipment
Lain-lain - bersih								2.861.497	Others - net
Rugi sebelum pajak								(214.150.770)	Loss before tax
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>									<b>CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION</b>
Aset segmen	-	186.199.733	80.084.119	155.984.353	246.053.335	668.321.540	(65.304.297)	603.017.243	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan								3.530.971.431	Unallocated assets
Jumlah aset konsolidasian								4.133.988.674	<b>Total consolidated assets</b>
Liabilitas segmen									Segment liabilities
Liabilitas segmen	-	26.965.548	17.567.024	49.073.627	77.185.305	170.791.504	(65.304.297)	105.487.207	<b>Segment liabilities</b>
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								478.576.054	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								584.063.261	<b>Total consolidated liabilities</b>
<b>INFORMASI LAINNYA</b>									<b>OTHER INFORMATION</b>
Perolehan properti investasi dan aset tetap	1.143.593	543.108	83.457	8.685.260	12.563	10.467.981	-	10.467.981	Acquisition of investment property and property and equipment
Penyusutan dan amortisasi	12.766.451	295.135	5.205.554	2.597.715	55.524	20.920.379	-	20.920.379	Depreciation and amortization
Perolehan aset hak-guna	27.677.672	-	-	-	-	27.677.672	-	27.677.672	Acquisition right-of-use assets

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 AND 2019 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, 2020 AND 2019 AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED (Continued)**

	2019							Konsolidasi/ Consolidated	
	Penyewaan ruang perkantoran/ Office space rental Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan/ Shopping center space rental Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen/ Rental and sale of apartment Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan/ Sale of residential Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	Eliminasi/ Elimination 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 BRUTO	-	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								(10.218.823)	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								42.921.752	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	<b>Total consolidated assets</b>
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)	<b>Segment liabilities</b>
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								625.673.902	Unallocated liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian								447.147.226	<b>Total consolidated liabilities</b>
<b>INFORMASI LAINNYA</b>									<b>OTHER INFORMATIONS</b>
Perolehan properti investasi dan aset tetap	564.748	1.947.786	2.440.006	3.436.538	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

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

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

	2020 Rp	2019 Rp	
Jakarta	43.657.708.036	83.488.404.253	Jakarta
Surabaya	14.279.554.287	38.905.267.537	Surabaya
Bandung	13.020.848.151	32.993.800.418	Bandung
Tangerang	1.776.904.619	3.239.601.020	Tangerang
Jumlah	<u>72.735.015.093</u>	<u>158.627.073.228</u>	Total

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:

	Nilai tercatat/ <i>Carrying value</i> 31 Desember/ <i>December 31,</i>		Penambahan/ <i>Additions</i> 31 Desember/ <i>December 31,</i>		
	2020 Rp	2019 Rp	2020 Rp	2019 Rp	
Bali	1.730.804.894.328	1.730.571.778.301	235.865.349	-	Bali
Tangerang	233.669.376.249	233.478.130.539	899.870.200	1.305.190.436	Tangerang
Bandung	114.598.985.023	131.679.025.533	532.334.091	1.040.880.457	Bandung
Jakarta	51.497.880.006	55.831.735.983	9.923.083.726	7.339.597.483	Jakarta
Surabaya	36.029.492.724	37.089.128.208	-	8.600.000	Surabaya
Jumlah	<u>2.166.600.628.330</u>	<u>2.188.649.798.564</u>	<u>11.591.153.366</u>	<u>9.694.268.376</u>	Total

Sales and revenue by geographical market

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

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:

**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.

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

- 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>
Tarif dasar/ <i>Base fee</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,33% dari total pendapatan/<i>2.33% of total revenue</i></li> </ul>
Tarif insentif/ <i>Incentive fee</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>\leq 35\%</math> dari pendapatan kotor/<i>5% of gross operating profit if gross operating profit is <math>\leq 35\%</math> of gross revenue</i></li> <li>• 6% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>&gt; 35\% \leq 45\%</math> dari pendapatan kotor/<i>6% of gross operating profit if gross operating profit is <math>&gt; 35\% \leq 45\%</math> of gross revenue, and</i></li> <li>• 7% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>&gt; 45\%</math> dari pendapatan kotor/<i>7% of gross operating profit if gross operating profit is <math>&gt; 45\%</math> of gross revenue</i></li> </ul>
Tarif penjualan dan pemasaran/ <i>Sales and marketing fee</i>	<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>

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.

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.

- 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.

- 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.

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.

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.



- Pada tahun 2020 dan 2019, atas lahan yang disewakan ini, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 455.933.719 dan Rp 325.134.048 yang dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- d. Pada 22 Juli 2016, Perusahaan menandatangani *Restructuring Agreement* 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 *promissory note* (PN) yang diterbitkan oleh AD kepada Perusahaan. Berdasarkan *Share Subscription Agreement* 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 *promissory note* dan sisanya dikonversi oleh Grup menjadi saham AD yang dimiliki sebesar 50% kepemilikan.
- 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.
- In 2020 and 2019, for this leased land, GMS and PS have recognized rental revenue from the rental land of the land amounting to Rp 455,933,719 and Rp 325,134,048, respectively was recorded as part of revenue in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.
- 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 to 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.
- 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.

- 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 (SS) 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 dihitung sejak Nopember 2019 dan akan berakhir pada Oktober 2020. Pada tanggal otorisasi laporan keuangan konsolidasian ini, perpanjangan perjanjian ini masih dalam proses.
- g. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas (KMM) 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 dihitung sejak April 2018 dan akan berakhir pada 31 Desember 2020. Pada tanggal otorisasi laporan keuangan konsolidasian ini, perpanjangan perjanjian ini masih dalam proses.
- 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 (SS) 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. At the authorization date of these consolidated financial statements, the extension of this agreement is still in process.
- g. On June 28, 2018, the Company entered into a management consulting agreement with PT Kebon Melati Mas (KMM) 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 on December 31, 2020. At the authorization date of these consolidated financial statements, the extension of this agreement is still in process.

### **37. KONTINJENSI**

Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

Perkara perdata ini merupakan akibat PT SAE-Waskita Karya (SW) tidak menyelesaikan proyek dengan tepat waktu, 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.

### **37. CONTINGENCIES**

Civil lawsuit against BNP – LIPPO

This civil lawsuit is a consequence of PT SAE-Waskita Karya (SW) failure to meet the project timeline set, 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.

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.

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 2020 dan 2019, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

	31 Desember/December 31,				
	2020		2019		
	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent Rp	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent Rp	
<b>Aset</b>					<b>Assets</b>
Kas di bank	US\$ 47.620	671.680.805	97.859	1.360.337.677	Cash in banks
	SGD 56.605	602.504.807	46.963	484.708.062	
Aset keuangan lancar lainnya	US\$ -	-	4.616.438	64.173.155.807	Other current financial assets
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	US\$ 14.611.247	206.091.786.332	9.860.000	137.063.958.600	Other accounts receivable from a related party
Jumlah aset		207.365.971.944		203.082.160.146	Total assets
<b>Liabilitas</b>					<b>Liabilities</b>
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57.866	816.199.930	57.866	804.395.266	Trade accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 145.428	2.051.261.236	16.313	226.767.176	Accrued expenses
Jumlah liabilitas		2.867.461.166		1.031.162.442	Total liabilities
Aset Bersih		204.498.510.778		202.050.997.704	Net Assets

Grup mencatat keuntungan kurs mata uang asing sebesar Rp 345.349.428 pada tahun 2020 (2019: kerugian sebesar Rp 2.822.283.758).

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 14.105,01 per 1 US\$ pada 31 Desember 2020 (2019: Rp 13.901,01) dan Rp 10.644,09 per 1 SGD pada 31 Desember 2020 (2019: Rp 10.320,74) .

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

As of December 31, 2020 and 2019, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies other than each entity's functional currencies as follows:

The Group had foreign exchange gain of Rp 345,349,428 in 2020 (2019: loss of Rp 2,822,283,758).

The conversion rates used by the Group are Rp 14,105.01 per 1 US\$ on December 31, 2020 (2019: Rp 13,901.01) and Rp 10,644.09 per 1 SGD on December 31, 2020 (2019: Rp 10,320.74).

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

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	82.806.916.000	101.955.620.000	-	184.762.536.000	Other payable from related party
Utang bank jangka panjang	79.490.719.821	-	96.099.983	79.586.819.804	Long-term bank loans
Liabilitas sewa (Catatan 2a)	29.372.672.508	(11.505.652.918)	4.464.290.006	22.331.309.596	Lease liabilities (Note 2a)
<b>Jumlah</b>	<b>191.670.308.329</b>	<b>90.449.967.082</b>	<b>4.560.389.989</b>	<b>286.680.665.400</b>	<b>Total</b>

**39. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING  
FROM FINANCING ACTIVITIES**

	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	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	415.703.836	82.391.212.164	-	82.806.916.000	Other payable from related party
Utang bank jangka panjang	79.400.542.256	-	90.177.565	79.490.719.821	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	-	(354.155.053)	2.049.154.999	1.694.999.946	Lease liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>79.816.246.092</b>	<b>82.037.057.111</b>	<b>2.139.332.564</b>	<b>163.992.635.767</b>	<b>Total</b>

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

**a. Manajemen Risiko Modal**

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 kas di bank (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).

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

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2019.

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

**a. Capital Risk Management**

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 on hand and in banks (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).

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.

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2019.

<b>b. Kategori dan Kelas dari Instrumen Keuangan</b>	<b>b. Categories and Classes of financial instruments</b>		
	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Aset keuangan pada FVTOCI - Instrumen ekuitas diklasifikasikan pada FVTOCI/ <i>Financial asset at FVTOCI - Equity instrument classified as at FVTOCI</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>
	Rp	Rp	Rp
<b>31 Desember 2020</b>			<b>December 31, 2020</b>
<u>Aset keuangan</u>			<u>Financial assets</u>
Aset keuangan lancar			Current financial assets
Kas di bank	10.749.562.775	-	Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya	-	3.919.488.000	Other current financial assets
Piutang usaha dari pihak ketiga	5.170.599.627	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain			Other accounts receivable
Pihak berelasi	206.091.786.332	-	Related party
Pihak ketiga	2.346.010.029	-	Third parties
Aset keuangan tidak lancar			Noncurrent financial assets
Investasi saham	-	1.052.018.973	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	<u>224.357.958.763</u>	<u>4.971.506.973</u>	Total Financial Assets
<u>Liabilitas keuangan</u>			<u>Financial liabilities</u>
Liabilitas keuangan jangka pendek			Current financial liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain			Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	Related party
Pihak ketiga	-	-	Third parties
Uang jaminan penyewa			tenants' deposits
Utang bank	-	-	Bank loans
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	Accrued expenses
Liabilitas keuangan jangka panjang			Noncurrent financial liabilities
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	Other accounts payable to third parties
Utang bank	-	-	Bank loans
Utang jaminan penyewa	-	-	Tenant deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	Total Financial Liabilities
	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Aset keuangan tersedia untuk dijual/ <i>Available for sale</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>
	Rp	Rp	Rp
<b>31 Desember 2019</b>			<b>December 31, 2019</b>
<u>Aset keuangan</u>			<u>Financial assets</u>
Aset keuangan lancar			Current financial assets
Kas di bank	17.180.170.509	-	Cash in banks
Aset keuangan lancar lainnya	-	69.531.830.807	Other current financial assets
Piutang usaha dari 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
Aset keuangan tidak lancar			Noncurrent financial assets
Investasi saham	-	3.552.470.459	Investment in stock
Jumlah Aset Keuangan	<u>160.342.762.273</u>	<u>73.084.301.266</u>	Total Financial Assets
<u>Liabilitas keuangan</u>			<u>Financial liabilities</u>
Liabilitas keuangan jangka pendek			Current financial liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain			Other accounts payable
Pihak berelasi	-	-	Related party
Pihak ketiga	-	-	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	Accrued expenses
Liabilitas keuangan jangka panjang			Noncurrent financial liabilities
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	Other accounts payable to third parties
Utang bank	-	-	Bank loans
Utang jaminan penyewa	-	-	Tenant deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	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 terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing.

**i. Foreign currency risk management**

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan dan penurunan dalam Rp terhadap mata uang asing berdasarkan tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci. Tingkat sensitivitas tersebut merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing. Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya pada akhir periode untuk perubahan persentase dalam nilai tukar mata uang asing. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba setelah pajak dimana Rp melemah terhadap mata uang USD. Untuk persentase yang sama dari melemahnya Rp terhadap mata uang USD tersebut, akan ada dampak yang sebanding pada laba setelah pajak, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

Foreign currency sensitivity analysis

The following table details the Group's sensitivity to increase and decrease in the Rp against foreign currencies based on the sensitivity rates that were used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel. Those sensitivity rates represent management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates. The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a percentage change in foreign currency rates. A positive number below indicates an increase in income after tax where the Rp weakened against USD currencies. For the same percentage of the weakening of the Rp against USD currency, there would be a comparable impact on the income after tax, and the balances below would be negative.

	Tingkat sensitivitas/ <i>Sensitivity rate</i>		Pengaruh pada laba setelah pajak/ <i>Impact on income after tax</i>		
	2020	2019	2020 Rp	2019 Rp	
Eksposur USD	4,0%	1,0%	<u>6.361.555.254</u>	<u>1.511.747.168</u>	(i) USD Exposure

(i) Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo kas di bank, aset keuangan lancar lainnya, piutang lain-lain dari pihak berelasi, utang usaha kepada pihak ketiga dan biaya yang masih harus dibayar Grup dalam mata uang USD pada akhir periode pelaporan.

(i) This is mainly attributable to the exposure on USD denominated cash in banks, other current financial assets, other accounts receivable from a related party, trade accounts payable to third parties and accrued expenses of the Group that are outstanding at the end of the reporting period.

Menurut pendapat manajemen, analisis sensitivitas tidak representatif dari risiko valuta asing melekat karena eksposur pada akhir periode pelaporan tidak mencerminkan eksposur selama tahun berjalan.

**ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas di masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan tingkat bunga pasar.

Untuk menjaga eksposur tingkat bunga atas pinjaman, Grup melakukan pengawasan terhadap pergerakan tingkat bunga untuk memungkinkan manajemen menetapkan kebijakan yang sesuai seperti mempertahankan campuran yang tepat antara pinjaman dengan tingkat bunga tetap dan mengambang untuk membantu menjaga eksposur.

Instrumen keuangan Grup yang terekspos terhadap risiko tingkat bunga atas arus kas (cash flow interest rate) termasuk dalam tabel risiko likuiditas dan tingkat bunga pada poin (iv) di bawah.

**iii. Manajemen risiko kredit**

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

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

Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

<u>Kategori/ Category</u>	<u>Deskripsi/Description</u>	<u>Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL</u>
Lancar/ Performing	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ <i>The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.</i>	ECL 12 bulan/ 12-month ECL
Dicadangkan/ Doubtful	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ <i>Amount is &gt;30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.</i>	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL – not credit-impaired

In management's opinion, the sensitivity analysis is unrepresentative of the inherent foreign exchange risk because the exposure at the end of the reporting period does not reflect the exposure during the year.

**ii. Interest rate risk management**

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of the changes in market interest rates.

To manage the interest rate exposure on its borrowings, the Group reviews the interest rate movements to enable management to take appropriate measures such as maintaining an appropriate mix between fixed and variable rate borrowings to help manage the exposure.

Financial instruments of the Group that are exposed to cash flow interest rate risk are included in liquidity and interest rate risks table in section (iv) below.

**iii. Credit risk management**

Overview of the Group's exposure to credit risk

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's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

The Group's current credit risk grading framework comprises the following categories:

<u>Kategori/ Category</u>	<u>Deskripsi/Description</u>	<u>Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL</u>
Gagal bayar/ <i>In default</i>	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ <i>Amount is &gt;90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ <i>Lifetime ECL – credit-impaired</i>
Penghapusan/ <i>Write-off</i>	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ <i>There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.</i>	Saldo dihapuskan/ <i>Amount is written off</i>

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as maximum exposure to credit risk by credit risk rating grades:

	Peringkat Kredit Internal/ <i>Internal Credit Rating</i>	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ <i>12-month or lifetime ECL</i>	Jumlah tercatat bruto/ <i>Gross carrying amount</i>	Cadangan kerugian/ <i>Loss allowance</i>	Jumlah tercatat bersih/ <i>Net carrying amount</i>	
			Rp	Rp	Rp	
31 Desember 2020						December 31, 2020
Kas di bank (Catatan 5)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	10.749.562.775	-	10.749.562.775	Cash in banks (Note 5)
Aset keuangan (Catatan 6)	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	3.919.488.000	-	3.919.488.000	Other current financial assets (Note 6)
Piutang usaha dari pihak ketiga (Catatan 7)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ <i>Lifetime ECL (simplified approach)</i>	6.070.615.211	(900.015.584)	5.170.599.627	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain Pihak berelasi pihak ketiga	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	206.091.786.332 3.166.833.641	- (820.823.612)	206.091.786.332 2.346.010.029	Other accounts receivable Related party Third parties
Investasi saham (Catatan 6)	Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	1.052.018.973	-	1.052.018.973	Investment in stock (Note 6)
				<u>(1.720.839.196)</u>		

(i) Untuk piutang usaha, Grup telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomik masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari piutang usaha tersebut disajikan berdasarkan status tunggakannya dalam matriks provisi. Catatan 7 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha tersebut.

(i) For trade accounts receivable, the Group has applied the simplified approach in PSAK 71 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group determines the expected credit losses on this item by using a provision matrix, estimated based on historical credit loss experience based on the past due status of the debtors, adjusted as appropriate to reflect current conditions and estimates of future economic conditions. Accordingly, the credit risk profile of this trade accounts receivable is presented based on their past due status in terms of the provision matrix. Note 7 includes further details on the loss allowance for this trade accounts receivable.



Grup telah mengadopsi prosedur dalam memperluas persyaratan kredit kepada pelanggan dan dalam memantau risiko kreditnya. Grup hanya memberikan kredit kepada pihak lawan yang layak kredit. Kas ditempatkan pada lembaga yang layak kredit dan memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Meskipun eksposur kredit Grup terkonsentrasi terutama di Indonesia, tidak terdapat konsentrasi resiko kredit signifikan pada pelanggan atau kelompok pelanggan tertentu.

#### 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.

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

#### 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.

	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 2020</b>						<b>December 31, 2020</b>
Tanpa bunga						Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	4.250.597.369	-	-	4.250.597.369	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain						Other accounts payable
Pihak berelasi	-	184.762.536.000	-	-	184.762.536.000	Related party
Pihak ketiga	-	23.411.978.369	162.509.000.000	-	185.920.978.369	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	25.388.885.125	-	-	25.388.885.125	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa	-	2.575.241.340	906.205.777	-	3.481.447.117	Tenant deposits
Instrumen tingkat bunga tetap						Fixed interest rate instruments
Utang bank jangka panjang	11,25%	15.758.593.746	95.085.468.765	-	110.844.062.511	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	4,49%-5,02%	14.783.015.331	8.301.751.623	-	23.084.766.954	Lease liabilities
Jumlah		270.930.847.280	266.802.426.165	-	537.733.273.445	Total

The Group has adopted procedures in extending credit terms to customers and in monitoring its credit risk. The Group only grants credit to credit worthy counterparties. Cash is held with creditworthy institutions and is subject to immaterial credit loss.

Although the Group credit exposure is concentrated mainly in Indonesia, it has no significant concentration of credit risk with any single customer or group of customers.

#### 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.

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

#### 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>						<b>December 31, 2019</b>
Tanpa bunga						Non-interest bearing
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	-	16.303.497.283	125.790.055.288	-	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
Instrumen tingkat bunga tetap						Fixed interest rate instruments
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
Liabilitas sewa	8% - 10%	434.310.611	1.260.689.335	-	1.694.999.946	Lease liabilities
Jumlah		138.394.319.131	230.484.948.671	11.678.906.279	380.558.174.082	Total

#### d. Pengukuran Nilai Wajar

##### Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset keuangan lancar dan liabilitas keuangan jangka pendek 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:

- 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.

#### d. Fair Value Measurement

##### Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amount of current 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:

- 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.

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 kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian 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).
- 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).

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 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	31 Desember/December 31,		
	2020	2019	
	Rp	Rp	
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar</b>			<b>Assets measured at fair value</b>
Aset keuangan			Financial assets
Aset keuangan tersedia untuk dijual			Available-for-sale financial assets
Investasi melalui manajer investasi	Tingkat/Level 2	-	Investment through fund managers
Efek ekuitas	Tingkat/Level 1	3.919.480.000	Equity security
Investasi saham	Tingkat/Level 3	1.052.018.973	Investment in stock
Aset nonkeuangan			Nonfinancial asset
Properti investasi	Tingkat/Level 3	115.996.000.000	Investment properties

**41. KONDISI EKONOMI**

Pandemi COVID-19 dan akibat dari pandemi secara global memaksa untuk membatasi operasi bisnis selama dan setelah periode pelaporan. Langkah-langkah yang diambil oleh Pemerintah untuk mengendalikan penyebaran COVID-19, termasuk pengurangan jam operasional pusat perbelanjaan, pembatasan perjalanan dan pembatasan sosial yang berdampak pada bisnis pusat perbelanjaan dan perhotelan.

Dampak terhadap kinerja operasional dan keuangan Grup tahun selama tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019 adalah sebagai berikut:

1. Pendapatan dari segmen pusat perbelanjaan dan apartemen mengalami penurunan 44%; dan
2. Pendapatan dari segmen perhotelan mengalami penurunan 67%.

**41. CURRENT ECONOMIC CONDITION**

The COVID-19 pandemic and the aftermath of the pandemic globally have forced to limit business operations during and after the reporting period. Measures were taken by the Government to contain the spread of COVID-19, including reduced operational hours for malls, travel restrictions and social distancing, impacting shopping centre and hospitality businesses.

Impact on the operational and financial performance of the Group during the year 2020 compared to the year 2019 is as follows:

1. Revenue from shopping center and apartment segments declined by 44%; and
2. Revenue from hotel segment declined by 67%.

Pemerintah terus melakukan beberapa langkah untuk mengendalikan pandemi COVID-19, di antaranya vaksinasi mulai awal tahun 2021 yang diharapkan dapat mengendalikan penyebaran COVID-19 dan pemulihan ekonomi nasional.

Manajemen akan terus memonitor dampak pandemi COVID-19 terhadap kelangsungan usaha Grup, antara lain pengendalian arus kas, biaya operasional dan penentuan prioritas belanja modal kerja. Manajemen berkeyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya yang memadai termasuk ketersediaan kas dan kas di bank, untuk melanjutkan kegiatan operasional dan belanja modal kerja di masa mendatang.

#### **42. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN**

- a. Pada tanggal 4 Februari 2021, pembayaran perjanjian pinjaman bank (Catatan 20) ini telah direstrukturisasi dengan penundaan pembayaran cicilan pokok selama satu tahun sejak Januari 2021 sampai dengan Desember 2021 dan dipindahkan ke pembayaran tahun 2024 sampai dengan 2026 sebesar Rp 6.999.999.996.
- b. Pada tanggal 16 April 2021, utang lain-lain Perusahaan kepada First Pacific Capital Group Limited telah diperpanjang jatuh tempo pembayarannya menjadi 16 April 2022, dan maksimum pinjamannya telah disesuaikan menjadi Rp 385 miliar dari Rp 230 miliar (Catatan 16).
- c. Pada Februari dan Maret 2021, Perusahaan menerima STP dari kantor pajak atas PPh 21 untuk masa pajak 2020 dan 2019 tertentu dengan total nilai sebesar Rp 939.925.171.

#### **43. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 105 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 31 Mei 2021.

Government continues to carry out some measures to control the COVID-19 pandemic, including vaccination starting in early 2021 which is expected to control the spread of COVID-19 and recovery of the national economy.

Management will closely monitor the impact on the COVID-19 pandemic to the Group's going concern, such as control on cashflow, operational cost and working capital priority. Management believes that the Group has adequate resources, including the availability of cash on hand and in banks, to continue the operational and working capital activities in the future.

#### **42. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

- a. On February 4, 2021, the payment of the bank loan agreement (Note 20) was restructured with a one-year postponement of the principal installment payments from January 2021 to December 2021 and transferred to the payment for the years 2024 to 2026 amounting to Rp 6,999,999,996.
- b. On April 16, 2021, the Company's other payable to First Pacific Capital Group Limited maturity date has been extended to April 16, 2022, the borrowing maximum facility has been adjusted to Rp 385 billion from Rp 230 billion (Note 16).
- c. In February and March 2021, the Company received tax assessment from the tax office for income tax Article 21 of certain fiscal period of 2020 and 2019 totaling Rp 939,925,171.

#### **43. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 105 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on May 31, 2021.