

***PT PAKUWON JATI Tbk***  
***DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)/  
SEPTEMBER 30, 2019 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2018 (AUDITED)  
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018 (UNAUDITED)**

|                                                                                                                                                                                                                  | Halaman/<br>Page |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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 –</b><br>30 September 2019 (tidak diaudit) dan 31<br>Desember 2018 (diaudit) serta untuk periode<br>sembilan bulan yang berakhir 30 September<br>2019 dan 2018 (tidak diaudit) |                  | <b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS –</b><br>September 30, 2019 (unaudited) and December<br>31, 2018 (audited) and for the nine months<br>period ended September 30, 2019 and 2018<br>(unaudited) |
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian                                                                                                                                                                            | 1                | Consolidated Statements of Financial Position                                                                                                                                                      |
| Laporan Laba Rugi dan Penghasilan<br>Komprehensif Lain Konsolidasian                                                                                                                                             | 3                | Consolidated Statements of Profit or Loss and<br>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                                                                                                                                                         |



**PT PAKUWON JATI, Tbk**

EastCoast Center 5th Floor  
Pakuwon Town Square - Pakuwon City  
Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17  
Surabaya 60112  
www.pakuwon.com  
P. (031) 5820 8788  
F. (031) 5820 8798

Gandaria 8 Office Tower 32th Floor  
Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama  
Jakarta Selatan 12240  
P. (021) 2900 8000  
F. (021) 2905 3000

SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018  
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK  
DIAUDIT)  
**PT. PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 AND DECEMBER 31, 2018  
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018 (UNAUDITED)  
**PT. PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

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

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

- : Sutandi Purnomosidi  
: Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17,  
Pakuwon City - Surabaya  
  
: Taman Ratu Indah Blok H 1/18 Kebun Jeruk  
Jakarta Barat  
: 031-58208788  
: Direktur / Director
- : Drs. Minarto  
: Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17,  
Pakuwon City - Surabaya  
  
: Jl. Wonorejo Permai Selatan 6/CC-447, Surabaya  
: 031-58208788  
: Direktur / Director

state that:

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

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 25 Oktober/October 2019

Direktur /Director



Sutandi Purnomosidi

Direktur/Director

Drs. Minarto

**PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND DECEMBER 31, 2018**

|                                                                                                                                                                                      | Catatan/<br><i>Notes</i> | 30 September/<br><i>September 30,</i><br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br><i>December 31,</i><br>2018<br>Rp'000 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>ASET</b>                                                                                                                                                                          |                          |                                                         |                                                       |
| <b>ASET LANCAR</b>                                                                                                                                                                   |                          |                                                         |                                                       |
| Kas dan setara kas                                                                                                                                                                   | 5                        | 4,506,934,233                                           | 4,460,081,353                                         |
| Aset keuangan lainnya                                                                                                                                                                | 6                        | 374,378,080                                             | 424,804,873                                           |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 1.020.546 ribu pada 30 September 2019 dan Rp 1.053.630 ribu pada 31 Desember 2018 | 7                        | 557,478,355                                             | 413,854,143                                           |
| Piutang lain-lain kepada pihak ketiga                                                                                                                                                |                          | 81,384,831                                              | 118,230,930                                           |
| Persediaan                                                                                                                                                                           | 8                        |                                                         |                                                       |
| Aset real estat                                                                                                                                                                      |                          | 3,526,023,720                                           | 3,555,204,874                                         |
| Lain-lain                                                                                                                                                                            |                          | 19,909,025                                              | 21,072,509                                            |
| Pajak dibayar dimuka                                                                                                                                                                 |                          | 6,241,670                                               | 930,371                                               |
| Uang muka dan biaya dibayar dimuka                                                                                                                                                   | 9                        | 515,461,491                                             | 478,608,571                                           |
| Jumlah Aset Lancar                                                                                                                                                                   |                          | 9,587,811,405                                           | 9,472,787,624                                         |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>                                                                                                                                                             |                          |                                                         |                                                       |
| Investasi pada entitas asosiasi                                                                                                                                                      | 10                       | 94,741,558                                              | 73,835,103                                            |
| Uang muka pembelian tanah dan aset tetap                                                                                                                                             | 11                       | 263,618,495                                             | 134,839,703                                           |
| Persediaan - aset real estat                                                                                                                                                         | 8                        | 2,291,869,760                                           | 2,242,853,572                                         |
| Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.489.864.462 ribu pada 30 September 2019 dan Rp 2.224.629.104 ribu pada 31 Desember 2018                     | 12                       | 11,183,089,100                                          | 11,189,061,032                                        |
| Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 811.395.342 ribu pada 30 September 2019 dan Rp 742.833.568 ribu pada 31 Desember 2018                                 | 13                       | 1,992,573,274                                           | 1,732,817,498                                         |
| Klaim atas pengembalian pajak                                                                                                                                                        | 31                       | 17,848,326                                              | 17,848,326                                            |
| Aset pajak tangguhan - bersih                                                                                                                                                        | 31                       | 57,481,746                                              | 58,323,149                                            |
| Instrumen keuangan derivatif                                                                                                                                                         | 21                       | 163,595,105                                             | 92,599,653                                            |
| Aset lain-lain                                                                                                                                                                       |                          | 3,039,704                                               | 3,114,564                                             |
| Jumlah Aset Tidak Lancar                                                                                                                                                             |                          | 16,067,857,068                                          | 15,545,292,600                                        |
| <b>JUMLAH ASET</b>                                                                                                                                                                   |                          | <b>25,655,668,473</b>                                   | <b>25,018,080,224</b>                                 |

**ASSETS**

**CURRENT ASSETS**

|                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cash and cash equivalents                                                                                                                                                           |
| Other financial assets                                                                                                                                                              |
| Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 1,020,546 thousand at September 30, 2019 and Rp 1,053,630 thousand at December 31, 2018 |
| Other accounts receivable from third parties                                                                                                                                        |
| Inventories                                                                                                                                                                         |
| Real estate assets                                                                                                                                                                  |
| Others                                                                                                                                                                              |
| Prepaid taxes                                                                                                                                                                       |
| Advances and prepaid expenses                                                                                                                                                       |
| Total Current Assets                                                                                                                                                                |

**NONCURRENT ASSETS**

|                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investment in associates                                                                                                                                      |
| Advances for purchase of land and property and equipment                                                                                                      |
| Inventories - real estate assets                                                                                                                              |
| Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 2,489,864,462 thousand at September 30, 2019 and Rp 2,224,629,104 thousand at December 31, 2018 |
| Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 811,395,342 thousand at September 30, 2019 and Rp 742,833,568 thousand at December 31, 2018    |
| Claim for tax refund                                                                                                                                          |
| Deferred tax assets - net                                                                                                                                     |
| Derivative financial instruments                                                                                                                              |
| Other assets                                                                                                                                                  |
| Total Noncurrent Assets                                                                                                                                       |

**TOTAL ASSETS**

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 PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND DECEMBER 31, 2018 (Continued)**

|                                                                                                        | Catatan/<br><i>Notes</i> | 30 September/<br><i>September 30,</i><br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br><i>December 31,</i><br>2018<br>Rp'000 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                                                          |                          |                                                         |                                                       |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>                                                                        |                          |                                                         |                                                       |
| Utang usaha kepada pihak ketiga                                                                        | 14                       | 364,954,042                                             | 295,781,938                                           |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga                                                                    |                          | 132,769,998                                             | 163,775,272                                           |
| Utang pajak                                                                                            | 15                       | 63,838,686                                              | 87,982,349                                            |
| Biaya yang masih harus dibayar                                                                         | 16                       | 160,652,537                                             | 205,730,979                                           |
| Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel                                                  | 5,6                      | 3,619,332                                               | 2,860,576                                             |
| Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun                                  | 17                       | 1,180,313,323                                           | 1,004,883,124                                         |
| Uang muka pelanggan                                                                                    | 18                       | 754,673,151                                             | 1,688,838,719                                         |
| Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun                                            | 19                       | 951,076,324                                             | 646,528,164                                           |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek                                                                        |                          | 3,611,897,393                                           | 4,096,381,121                                         |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>                                                                       |                          |                                                         |                                                       |
| Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun | 17                       | 52,701,424                                              | 161,754,078                                           |
| Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun                 |                          |                                                         |                                                       |
| Utang bank                                                                                             | 19                       | 583,223,771                                             | 1,359,539,201                                         |
| Utang obligasi                                                                                         | 20                       | 3,503,340,917                                           | 3,574,125,768                                         |
| Utang lain-lain                                                                                        |                          | 3,160,569                                               | 3,160,569                                             |
| Uang jaminan penyewa                                                                                   |                          | 323,027,275                                             | 305,968,778                                           |
| Liabilitas imbalan pasca kerja                                                                         | 33                       | 217,541,595                                             | 205,469,243                                           |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang                                                                       |                          | 4,682,995,551                                           | 5,610,017,637                                         |
| Jumlah Liabilitas                                                                                      |                          | 8,294,892,944                                           | 9,706,398,758                                         |
| <b>EKUITAS</b>                                                                                         |                          |                                                         |                                                       |
| <b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>                                   |                          |                                                         |                                                       |
| Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham                                                            |                          |                                                         |                                                       |
| Modal dasar - 120.000.000.000 saham                                                                    |                          |                                                         |                                                       |
| Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham                                                   | 22                       | 1,203,990,060                                           | 1,203,990,060                                         |
| Tambahan modal disetor                                                                                 | 23                       | 362,194,103                                             | 362,194,103                                           |
| Perubahan ekuitas entitas anak                                                                         |                          | 13,512,486                                              | 13,512,486                                            |
| Penghasilan komprehensif lain                                                                          |                          | (406,387)                                               | (2,168,760)                                           |
| Saldo laba                                                                                             |                          |                                                         |                                                       |
| Ditentukan penggunaannya                                                                               |                          | 8,000,000                                               | 7,000,000                                             |
| Belum ditentukan penggunaannya                                                                         |                          | 12,823,649,289                                          | 11,011,590,256                                        |
| Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk                                   |                          | 14,410,939,551                                          | 12,596,118,145                                        |
| Kepentingan nonpengendali                                                                              | 24                       | 2,949,835,978                                           | 2,715,563,321                                         |
| Jumlah Ekuitas                                                                                         |                          | 17,360,775,529                                          | 15,311,681,466                                        |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                                                   |                          | <b>25,655,668,473</b>                                   | <b>25,018,080,224</b>                                 |

**LIABILITIES AND EQUITY**

**CURRENT LIABILITIES**

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| Trade accounts payable to third parties                              |
| Other accounts payable to third parties                              |
| Taxes payable                                                        |
| Accrued expenses                                                     |
| Reserve for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment |
| Unearned income - realizable within one year                         |
| Advances from customers                                              |
| Current maturities of long-term bank loans                           |

Total Current Liabilities

**NONCURRENT LIABILITIES**

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| Long-term unearned income - net of realizable within one year |
| Long-term liabilities - net of current maturities             |
| Bank loans                                                    |
| Bonds payable                                                 |
| Other accounts payable                                        |
| Tenants' deposits                                             |
| Post-employment benefits obligation                           |

Total Noncurrent Liabilities

Total Liabilities

**EQUITY**

**Equity attributable to owners of the Company**

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| Capital stock - par value per share of Rp 25                 |
| Authorized - 120,000,000,000 shares                          |
| Subscribed and paid-up - 48,159,602,400 shares               |
| Additional paid-in capital                                   |
| Difference in value due to changes in equity of subsidiaries |
| Other comprehensive income                                   |
| Retained earnings                                            |
| Appropriated                                                 |
| Unappropriated                                               |

**Total equity attributable to owners of the Company**

**Noncontrolling interests**

Total Equity

**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

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 PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF**  
**LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND**  
**OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE NINE MONTHS**  
**PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

|                                                                                   | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | Catatan/<br><i>Notes</i> | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Pendapatan Bersih</b>                                                          | 5,240,414,655                                              | 25                       | 5,228,722,128                                              | <b>Net Revenues</b>                                                   |
| <b>Beban Pokok Pendapatan</b>                                                     | <u>2,172,313,310</u>                                       | 26                       | <u>2,162,106,401</u>                                       | <b>Cost of Revenues</b>                                               |
| <b>Lab a Bruto</b>                                                                | <u>3,068,101,345</u>                                       |                          | <u>3,066,615,727</u>                                       | <b>Gross Profit</b>                                                   |
| Beban penjualan                                                                   | (166,700,674)                                              | 27                       | (159,925,890)                                              | Selling expenses                                                      |
| Beban umum dan administrasi                                                       | (255,733,365)                                              | 28                       | (245,737,970)                                              | General and administrative expenses                                   |
| Beban keuangan                                                                    | (183,956,031)                                              | 29                       | (223,057,239)                                              | Finance costs                                                         |
| Beban pajak final                                                                 | (279,218,569)                                              | 31                       | (282,282,915)                                              | Final tax expense                                                     |
| Penghasilan bunga                                                                 | 220,733,873                                                | 30                       | 151,162,380                                                | Interest income                                                       |
| Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih                               | 72,561,351                                                 | 37                       | (283,967,720)                                              | Gain (loss) from foreign exchange - net                               |
| Bagian rugi bersih entitas asosiasi                                               | (11,197,545)                                               |                          | (7,028,173)                                                | Equity in net loss of associates                                      |
| Kentungan (kerugian) instrumen keuangan derivatif - bersih                        | 40,116,804                                                 | 21                       | (4,661,816)                                                | Gain (loss) on derivative financial instrument - net                  |
| Lain-lain - bersih                                                                | <u>10,859,929</u>                                          |                          | <u>10,677,546</u>                                          | Others - net                                                          |
| Lab a Sebelum Pajak                                                               | 2,515,567,118                                              |                          | 2,021,793,930                                              | Profit Before Tax                                                     |
| Beban pajak penghasilan - bersih                                                  | <u>(20,868,211)</u>                                        | 31                       | <u>(21,655,285)</u>                                        | Income tax expense - net                                              |
| <b>LABA BERSIH PERIODE BERJALAN</b>                                               | 2,494,698,907                                              |                          | 2,000,138,645                                              | <b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>                                          |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERIODE BERJALAN:</b>                            |                                                            |                          |                                                            | <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD:</b>                     |
| <i>Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:</i>                            |                                                            |                          |                                                            | <i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i> |
| Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri   | <u>1,762,373</u>                                           |                          | <u>1,516,939</u>                                           | Exchange difference on translating foreign operations                 |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>                                  | <u>2,496,461,280</u>                                       |                          | <u>2,001,655,584</u>                                       | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD</b>                      |
| <b>LABA BERSIH PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>              |                                                            |                          |                                                            | <b>PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>                           |
| Pemilik Entitas Induk                                                             | 2,150,176,250                                              |                          | 1,780,382,516                                              | Owners of the Company                                                 |
| Kepentingan nonpengendali                                                         | <u>344,522,657</u>                                         | 24                       | <u>219,756,129</u>                                         | Noncontrolling interests                                              |
| <b>LABA BERSIH PERIODE BERJALAN</b>                                               | <u>2,494,698,907</u>                                       |                          | <u>2,000,138,645</u>                                       | <b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>                                          |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b> |                                                            |                          |                                                            | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:</b>     |
| Pemilik Entitas Induk                                                             | 2,151,938,623                                              |                          | 1,781,884,906                                              | Owners of the Company                                                 |
| Kepentingan nonpengendali                                                         | <u>344,522,657</u>                                         |                          | <u>219,770,678</u>                                         | Noncontrolling interests                                              |
| <b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>                                  | <u>2,496,461,280</u>                                       |                          | <u>2,001,655,584</u>                                       | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD</b>                      |
| <b>LABA PER SAHAM</b>                                                             |                                                            | 32                       |                                                            | <b>EARNINGS PER SHARE</b>                                             |
| (Dalam Rupiah Penuh)                                                              |                                                            |                          |                                                            | (In Full Rupiah)                                                      |
| Dasar                                                                             | 44.65                                                      |                          | 36.97                                                      | Basic                                                                 |

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 PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
**FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

| Catatan/<br>Notes                                                                           | Modal disetor/<br>Paid-up capital<br>stock<br>Rp'000 | Tambahan<br>modal disetor/<br>Additional<br>paid-in capital<br>Rp'000 | Perubahan<br>Ekuitas Entitas<br>Anak/<br>Difference in<br>value due to<br>changes in equity<br>of subsidiaries<br>Rp'000 | Penghasilan komprehensif lain/<br>Other comprehensive income                           |                                                                                                                             | Saldo laba yang<br>telah ditentukan<br>penggunaannya/<br>Appropriated<br>retained earnings<br>Rp'000 | Saldo laba yang<br>belum ditentukan<br>penggunaannya/<br>Unappropriated<br>retained earnings<br>Rp'000 | Ekuitas yang<br>dapat diatribusikan<br>kepada pemilik<br>entitas induk/<br>Equity attributable<br>to owners of<br>the Company<br>Rp'000 | Kepentingan<br>nonpengendali/<br>Noncontrolling<br>interests<br>Rp'000 | Jumlah ekuitas/<br>Total equity<br>Rp'000 |                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |                                                      |                                                                       |                                                                                                                          | Selisih kurs<br>penjabaran<br>laporan keuangan/<br>Translation<br>adjustment<br>Rp'000 | Pengukuran<br>kembali atas<br>Program<br>Imbalan Pasti/<br>Remeasurement<br>of Defined Benefit<br>of Pension Plan<br>Rp'000 |                                                                                                      |                                                                                                        |                                                                                                                                         |                                                                        |                                           |                                                                     |
| Saldo per 1 Januari 2018                                                                    | 1,203,990,060                                        | 362,194,103                                                           | 13,512,486                                                                                                               | (2,296,941)                                                                            | (22,512,610)                                                                                                                | 6,000,000                                                                                            | 8,758,678,943                                                                                          | 10,319,566,041                                                                                                                          | 2,471,923,984                                                          | 12,791,490,025                            | Balance as of January 1, 2018                                       |
| Laba bersih tahun berjalan                                                                  | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | 2,542,868,927                                                                                          | 2,542,868,927                                                                                                                           | 284,067,286                                                            | 2,826,936,213                             | Profit for the year                                                 |
| Penghasilan komprehensif lain                                                               | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | Other comprehensive income                                          |
| Keuntungan atau kerugian aktuarial<br>atas kewajiban manfaat pasti,<br>bersih setelah pajak | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | 21,586,546                                                                                                                  | -                                                                                                    | -                                                                                                      | 21,586,546                                                                                                                              | 1,771,907                                                              | 23,358,453                                | Actuarial gain or loss on defined<br>benefit obligation, net of tax |
| Selisih kurs karena penjabaran<br>laporan keuangan dari kegiatan<br>usaha luar negeri       | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | 1,054,245                                                                              | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | 1,054,245                                                                                                                               | -                                                                      | 1,054,245                                 | Exchange differences on translating<br>foreign operations           |
| Cadangan umum                                                                               | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | 1,000,000                                                                                            | (1,000,000)                                                                                            | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | General reserve                                                     |
| Pembagian dividen oleh entitas anak<br>kepada kepentingan non pengendali                    | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | (42,199,856)                                                           | (42,199,856)                              | Dividend distributed by subsidiary to<br>noncontrolling interests   |
| Dividen kas                                                                                 | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | (288,957,614)                                                                                          | (288,957,614)                                                                                                                           | -                                                                      | (288,957,614)                             | Cash dividends                                                      |
| Saldo per 31 Desember 2018                                                                  | 1,203,990,060                                        | 362,194,103                                                           | 13,512,486                                                                                                               | (1,242,696)                                                                            | (926,064)                                                                                                                   | 7,000,000                                                                                            | 11,011,590,256                                                                                         | 12,596,118,145                                                                                                                          | 2,715,563,321                                                          | 15,311,681,466                            | Balance as of December 31, 2018                                     |
| Saldo per 1 Januari 2018                                                                    | 1,203,990,060                                        | 362,194,103                                                           | 13,512,486                                                                                                               | (2,296,941)                                                                            | (22,512,610)                                                                                                                | 6,000,000                                                                                            | 8,758,678,943                                                                                          | 10,319,566,041                                                                                                                          | 2,471,923,984                                                          | 12,791,490,025                            | Balance as of January 1, 2018                                       |
| Laba bersih periode berjalan                                                                | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | 1,780,382,516                                                                                          | 1,780,382,516                                                                                                                           | 219,756,129                                                            | 2,000,138,645                             | Profit for the period                                               |
| Penghasilan komprehensif lain                                                               | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | Other comprehensive income                                          |
| Selisih kurs karena penjabaran<br>laporan keuangan dari kegiatan<br>usaha luar negeri       | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | 1,502,390                                                                              | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | 1,502,390                                                                                                                               | 14,549                                                                 | 1,516,939                                 | Exchange differences on translating<br>foreign operations           |
| Cadangan umum                                                                               | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | 1,000,000                                                                                            | (1,000,000)                                                                                            | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | General reserve                                                     |
| Pembagian dividen oleh entitas anak<br>kepada kepentingan non pengendali                    | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | (29,500,000)                                                           | (29,500,000)                              | Dividend distributed by subsidiary to<br>noncontrolling interests   |
| Dividen kas                                                                                 | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | (288,957,614)                                                                                          | (288,957,614)                                                                                                                           | -                                                                      | (288,957,614)                             | Cash dividends                                                      |
| Saldo per 30 September 2018                                                                 | 1,203,990,060                                        | 362,194,103                                                           | 13,512,486                                                                                                               | (794,551)                                                                              | (22,512,610)                                                                                                                | 7,000,000                                                                                            | 10,249,103,845                                                                                         | 11,812,493,333                                                                                                                          | 2,662,194,662                                                          | 14,474,687,995                            | Balance as of September 30, 2018                                    |
| Saldo per 1 Januari 2019                                                                    | 1,203,990,060                                        | 362,194,103                                                           | 13,512,486                                                                                                               | (1,242,696)                                                                            | (926,064)                                                                                                                   | 7,000,000                                                                                            | 11,011,590,256                                                                                         | 12,596,118,145                                                                                                                          | 2,715,563,321                                                          | 15,311,681,466                            | Balance as of January 1, 2019                                       |
| Laba bersih periode berjalan                                                                | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | 2,150,176,250                                                                                          | 2,150,176,250                                                                                                                           | 344,522,657                                                            | 2,494,698,907                             | Profit for the period                                               |
| Penghasilan komprehensif lain                                                               | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | Other comprehensive income                                          |
| Keuntungan atau kerugian aktuarial<br>atas kewajiban manfaat pasti,<br>bersih setelah pajak | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | Actuarial gain or loss on defined<br>benefit obligation, net of tax |
| Selisih kurs karena penjabaran<br>laporan keuangan dari kegiatan<br>usaha luar negeri       | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | 1,762,373                                                                              | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | 1,762,373                                                                                                                               | -                                                                      | 1,762,373                                 | Exchange differences on translating<br>foreign operations           |
| Cadangan umum                                                                               | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | 1,000,000                                                                                            | (1,000,000)                                                                                            | -                                                                                                                                       | -                                                                      | -                                         | General reserve                                                     |
| Pembagian dividen oleh entitas anak<br>kepada kepentingan non pengendali                    | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | -                                                                                                      | -                                                                                                                                       | (110,250,000)                                                          | (110,250,000)                             | Dividend distributed by subsidiary to<br>noncontrolling interests   |
| Dividen kas                                                                                 | -                                                    | -                                                                     | -                                                                                                                        | -                                                                                      | -                                                                                                                           | -                                                                                                    | (337,117,217)                                                                                          | (337,117,217)                                                                                                                           | -                                                                      | (337,117,217)                             | Cash dividends                                                      |
| Saldo per 30 September 2019                                                                 | 1,203,990,060                                        | 362,194,103                                                           | 13,512,486                                                                                                               | 519,677                                                                                | (926,064)                                                                                                                   | 8,000,000                                                                                            | 12,823,649,289                                                                                         | 14,410,939,551                                                                                                                          | 2,949,835,978                                                          | 17,360,775,529                            | Balance as of September 30, 2019                                    |

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 PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR**  
**30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018**

|                                                                            | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                                     |                                                            |                                                            | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                                                 |
| Penerimaan kas dari pelanggan                                              | 4,326,657,366                                              | 4,513,582,243                                              | Cash received from customers                                                                |
| Pembayaran pajak final                                                     | <u>(267,776,968)</u>                                       | <u>(256,689,223)</u>                                       | Final taxes paid                                                                            |
| Penerimaan kas dari pelanggan - bersih                                     | 4,058,880,398                                              | 4,256,893,020                                              | Cash received from customers - net                                                          |
| Pembayaran kepada pemasok                                                  | (1,651,572,197)                                            | (2,328,189,874)                                            | Cash paid to suppliers                                                                      |
| Pembayaran kas kepada karyawan                                             | (335,742,803)                                              | (329,286,691)                                              | Cash paid to employees                                                                      |
| Pembayaran kas lain-lain                                                   | <u>(223,398,951)</u>                                       | <u>(204,977,496)</u>                                       | Cash paid to others                                                                         |
| Kas yang dihasilkan dari operasi                                           | 1,848,166,447                                              | 1,394,438,959                                              | Cash generated from operations                                                              |
| Penerimaan bunga                                                           | 215,546,392                                                | 145,360,657                                                | Interest received                                                                           |
| Penerimaan dari restitusi pajak                                            | -                                                          | 3,294,173                                                  | Tax restitution received                                                                    |
| Pembayaran pajak penghasilan                                               | (29,295,115)                                               | (30,754,094)                                               | Income tax paid                                                                             |
| Pembayaran bunga dan beban keuangan                                        | <u>(339,891,711)</u>                                       | <u>(338,297,764)</u>                                       | Interest and bank charges paid                                                              |
| Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi                                | <u>1,694,526,013</u>                                       | <u>1,174,041,931</u>                                       | Net Cash Provided by Operating Activities                                                   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                                   |                                                            |                                                            | <b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                                                 |
| Pencairan (penempatan) investasi sementara                                 | 51,185,540                                                 | (78,847,169)                                               | Withdrawal (placement) in temporary investment                                              |
| Penurunan (kenaikan) cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | 758,757                                                    | (7,062,366)                                                | Decrease (increase) in reserved for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment |
| Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi                          | -                                                          | 769,736                                                    | Proceeds from sale of property and equipment and investment properties                      |
| Pembayaran uang muka pembelian tanah                                       | (216,989,430)                                              | (164,733,878)                                              | Payment of advances for purchase of land                                                    |
| Perolehan properti investasi dan aset tetap                                | <u>(460,178,057)</u>                                       | <u>(225,934,029)</u>                                       | Acquisition of investment properties and property and equipment                             |
| Penambahan investasi pada entitas asosiasi                                 | <u>(32,104,000)</u>                                        | <u>(35,000,000)</u>                                        | Increase in investment in associate                                                         |
| Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi                             | <u>(657,327,190)</u>                                       | <u>(510,807,706)</u>                                       | Net Cash Used in Investing Activities                                                       |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                                   |                                                            |                                                            | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                                                 |
| Penerimaan utang bank                                                      | -                                                          | 560,212,254                                                | Proceeds from bank loans                                                                    |
| Pembayaran utang bank                                                      | (475,636,488)                                              | (474,122,286)                                              | Payment of bank loans                                                                       |
| Pembayaran dividen                                                         | (336,343,642)                                              | (288,439,680)                                              | Payment of dividends                                                                        |
| Pembayaran dividen tunai kepada kepentingan nonpengendali                  | <u>(110,250,000)</u>                                       | <u>(29,500,000)</u>                                        | Dividend paid to noncontrolling interests                                                   |
| Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan                             | <u>(922,230,130)</u>                                       | <u>(231,849,712)</u>                                       | Net Cash Used in Financing Activities                                                       |
| <b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>                                  | 114,968,693                                                | 431,384,513                                                | <b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>                                            |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>                                     | 4,462,941,929                                              | 3,413,529,320                                              | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD</b>                                     |
| Pengaruh perubahan kurs mata uang asing                                    | <u>(67,357,057)</u>                                        | <u>279,544,335</u>                                         | Effect of foreign exchange rate changes                                                     |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>                                    | <u>4,510,553,565</u>                                       | <u>4,124,458,168</u>                                       | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD</b>                                           |
| <b>PENGUNGKAPAN TAMBAHAN</b>                                               |                                                            |                                                            | <b>SUPPLEMENTAL DISCLOSURES</b>                                                             |
| Kas dan setara kas terdiri dari :                                          |                                                            |                                                            | Cash and cash equivalent consist of:                                                        |
| Kas dan setara kas (Catatan 5)                                             | 4,506,934,233                                              | 4,124,214,618                                              | Cash and cash equivalents (Note 5)                                                          |
| Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)        | <u>3,619,332</u>                                           | <u>243,550</u>                                             | Fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment (Note 6)                   |
| Jumlah                                                                     | <u>4,510,553,565</u>                                       | <u>4,124,458,168</u>                                       | Total                                                                                       |

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 Pakuwon Jati Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-308.HT.01.01.TH.83, tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28, tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan yang terakhir dengan akta No. 41 tanggal 26 Juni 2019 dari notaris Surjadi, SH. MKn. MM. MH, notaris di Jakarta mengenai perubahan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan disesuaikan dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik tentang klasifikasi lapangan usaha Indonesia. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-0036492.AH.01.02 tanggal 11 Juli 2019.

Perusahaan berdomisili di Surabaya dengan kantor pusat berlokasi di Eastcoast Center Lt. 5, Pakuwon Town Square – Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya, Indonesia.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang usaha (1) pusat perbelanjaan, (2) pusat perkantoran, (3) hotel dan (4) real estat. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") (tidak diaudit) masing-masing sebanyak 2.931 dan 3.230 karyawan pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Susunan pengurus Perusahaan pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris  
Komisaris  
Komisaris Independen

Alexander Tedja  
Ir. Richard Adisastra  
Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa

President Commissioner  
Commissioner  
Independent Commissioner

Presiden Direktur  
Direktur

Alexander Stefanus Ridwan Suhendra  
Eiffel Tedja  
Wong Boon Siew Ivy  
Sutandi Purnomosidi  
Lauw, Syane Wahyuni Loekito  
Drs. Minarto

President Director  
Directors

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Komite Audit  
Ketua  
Anggota

Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa  
Hartono Rahardjo  
Agus Subyantara

Audit Committee  
Chairman  
Members

Sekretaris Perusahaan  
Unit Audit Internal

Drs. Minarto  
FX Bosse Gozali

Corporate Secretary  
Internal Audit Unit

## 1. GENERAL

### a. Establishment and General Information

PT Pakuwon Jati Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 281 dated September 20, 1982 of Kartini Muljadi, S.H., notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in his Decision Letter No. C2-308.HT.01.01.TH.83, dated January 17, 1983, and was published in the State Gazette No. 28, dated April 8, 1983 Supplement No. 420. The Company's Articles of Association was amended several times, with the most recent with Notarial Deed No. 41 dated June 26, 2019 notarized by Surjadi, SH. MKn. MM. MH, notary in Jakarta related with change and realignment of the Company's Articles of Association article 3 regarding the purpose and objectives and business activities of the Company to comply with regulation of the Head of the Central Bureau of Statistics concerning the classification of Indonesian business fields. The amendments were approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-0036492.AH.01.02 dated July 11, 2019.

The Company is domiciled in Surabaya with its office located at Eastcoast Center 5th Floor, Pakuwon Town Square – Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya, Indonesia.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in the operations of (1) shopping center, (2) business center, (3) hotel and (4) real estate. The Company started commercial operations in May 1986. The Company and its subsidiaries ("the Group") has total number of employees of (unaudited) 2,931 and 3,230 as of September 30, 2019 and December 31, 2018, respectively.

The Company's management at September 30, 2019 and December 31, 2018 consisted of the following:

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at September 30, 2019 and December 31, 2018 consisted of the following:

**b. Entitas Anak**

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

| Entitas anak/<br>Subsidiaries       | Domisili /<br>Domicile  | Jenis Usaha dan<br>Status Operasi /<br>Nature of Business and<br>Status of Operations | Persentase Pemilikan /<br>Percentage of Ownership |         | Jumlah Aset (sebelum eliminasi)/<br>Total Assets (before elimination) |                                   | Tahun<br>operasi<br>komersial/<br>Commercial<br>operating<br>year |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                                     |                         |                                                                                       |                                                   |         | 30 September/<br>September 30, 2019                                   | 31 Desember/<br>December 31, 2018 |                                                                   |
|                                     |                         |                                                                                       | 2019                                              | 2018    | Rp'000                                                                | Rp'000                            |                                                                   |
| PT Artisan Wahyu (AW)               | Jakarta                 | Pengembang properti<br>Gandaria City /<br>Property development<br>Gandaria City       | 83.33%                                            | 83.33%  | 2,114,038,072                                                         | 1,955,420,020                     | 2010                                                              |
| PT Elite Prima Utama (EPH)          | Jakarta                 | Pengembang properti<br>Kota Kasablanka/<br>Property development<br>Kota Kasablanka    | 99.99%                                            | 99.99%  | 6,042,597,092                                                         | 6,018,177,385                     | 2012                                                              |
| PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)      | Surabaya                | Tidak aktif / Dormant                                                                 | 99.99%                                            | 99.99%  | 98,958,845                                                            | 91,768,329                        | i)                                                                |
| PT Pakuwon Regensi (PR)             | Surabaya                | Tidak aktif / Dormant                                                                 | 51.00%                                            | 51.00%  | 47,462,094                                                            | 45,442,427                        | i)                                                                |
| PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)   | Jakarta                 | Pengembang properti/<br>Property development                                          | 83.73%                                            | 83.73%  | 289,943,027                                                           | 289,051,452                       | i)                                                                |
| Pakuwon Prima Pte Ltd. (PPPL)       | Singapura/<br>Singapore | Investasi, perdagangan<br>dan konsultasi/Investment,<br>trading and consultancy       | 100.00%                                           | 100.00% | 3,601,802,656                                                         | 3,726,224,086                     | 2014                                                              |
| Artius Grandis Pte Ltd. (AGPL) iii) | Singapura/<br>Singapore | Investasi, perdagangan<br>dan konsultasi/Investment,<br>trading and consultancy       | 100.00%                                           | 100.00% | 3,588,704,705                                                         | 3,715,711,445                     | 2014                                                              |
| PT Centrum Utama Prima (CUP)        | Jakarta                 | Pengembang properti/<br>Property development                                          | 70.00%                                            | 70.00%  | 616,366,370                                                           | 614,639,471                       | i)                                                                |
| PT Pakuwon Permai (PP)              | Surabaya                | Pengembang properti<br>Pakuwon Mall/<br>Property development<br>Pakuwon Mall          | 67.13%                                            | 67.13%  | 5,714,280,706                                                         | 5,409,957,330                     | 2003                                                              |
| PT Dwijaya Manunggal (DJM) iv)      | Surabaya                | Pengembang properti<br>Royal Plaza/<br>Property development<br>Royal Plaza            | 75.00%                                            | 75.00%  | 412,996,374                                                           | 404,003,221                       | 2006                                                              |
| PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iv)  | Jakarta                 | Pengembang properti<br>Blok M Plaza/<br>Property development<br>Blok M Plaza          | 99.92%                                            | 99.92%  | 1,082,169,272                                                         | 1,002,998,575                     | 1991                                                              |
| PT Permata Berlian Realty (PBR) v)  | Jakarta                 | Servis apartemen<br>Somerset/<br>Apartment services<br>Somerset                       | 99.99%                                            | 99.99%  | 587,543,076                                                           | 555,662,952                       | 2007                                                              |
| PT Cemerlang Indo Properti vi)      | Jakarta                 | Pengembang properti/<br>Property development                                          | 99.00%                                            | -       | 93,498,273                                                            | -                                 | i)                                                                |

i) Perusahaan belum beroperasi/The Company not yet operating

ii) Kepemilikan langsung melalui PJ sebesar 50,50% dan kepemilikan tidak langsung melalui PP sebesar 49,50%/  
Direct ownership through PJ is 50.50% and indirect ownership through PP is 49.50%

iii) Kepemilikan tidak langsung melalui PPPL/Indirect ownership through PPPL

iv) Kepemilikan tidak langsung melalui PP/Indirect ownership through PP

v) Kepemilikan tidak langsung melalui PSA/Indirect ownership through PSA

vi) Kepemilikan tidak langsung melalui EPH/Indirect ownership through EPH

Berdasarkan akta No. 41 tanggal 10 April 2019 dari Buntario Tigris S.H., notaris di Jakarta, EPH mendirikan PT Cemerlang Indo Properti

Based on Notarial Deed No. 41 dated April 10, 2019, from Buntario Tigris S.H., notary in Jakarta, EPH established PT Cemerlang Indo Properti

**c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Grup**

Saham

Pada tanggal 22 Agustus 1989, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) sesuai dengan suratnya No. SI-044/SHM/MK.10/1989, untuk melakukan penawaran umum atas 3.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 9 Oktober 1989,

**c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group**

Shares

On August 22, 1989, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently Financial Service Authority/OJK) in his Letter No. SI-044/SHM/MK.10/1989 for its public offering of 3,000,000 shares. These shares were listed on the Jakarta Stock Exchange on October 9, 1989 (currently Indonesia Stock Exchange).

saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 24 Juli 1991, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) sesuai dengan suratnya No. S-1115/PM/1991, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 50.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 1 Oktober 1991, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1163/PM/1994, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 105.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 29 Juni 1994 dan 15 Juli 1994, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 17 Oktober 2005, para pemegang saham setuju untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor sejumlah 247.000.000 saham Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu bagi pemegang saham yang ada sesuai peraturan Bapepam No. IX.D.4.

Pada tahun 2007, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham, dari semula sejumlah 1.543.577.000 saham menjadi 7.717.885.000 saham.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan pembagian saham bonus yang berasal dari tambahan modal disetor dan sebagian dari selisih penilaian kembali aset tetap (yang diawal tahun 2008 telah direklasifikasi ke dalam saldo laba sesuai dengan penerapan PSAK 16 (revisi 2007) Aset Tetap).

Pada tanggal 30 Nopember 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sesuai dengan suratnya No. S-12964/BL/2011 untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas III dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PUT III) dimana Perusahaan menerbitkan saham sebanyak 2.006.650.100 lembar saham.

Pada bulan April 2012, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham dari 12.039.900.600 saham menjadi 48.159.602.400 saham.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

On July 24, 1991, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently OJK) in his Letter No. S-1115/PM/1991 for its limited public offering of 50,000,000 shares through Rights Issue I with pre-emptive right to stockholders. The shares were listed on the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on October 1, 1991.

On June 29, 1994, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam in his Letter No. S-1163/PM/1994 for its Rights Issue II with pre-emptive rights to stockholder totalling 105,000,000 shares. The shares were listed on the Surabaya Stock Exchange and Jakarta Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on June 29, 1994 and July 15, 1994.

Extraordinary General Meeting of Stockholders dated October 17, 2005, the stockholders decided to increase the subscribed and paid-up capital stock by 247,000,000 shares without pre-emptive rights to existing stockholders in accordance with Bapepam Regulation No. IX.D.4.

In 2007, the Company completed a stock split, from 1,543,577,000 shares to 7,717,885,000 shares.

In 2008, the Company issued bonus shares arising from additional paid in capital and a part of the revaluation increment in property and equipment (which in the beginning of 2008 has been reclassified into retained earning in accordance with the application of PSAK 16 (revised 2007) Property, Plant and Equipment).

On November 30, 2014, the Company obtained Notice of Effectivity from Financial Service Authority Board of Commissioner (OJK) in his letter No. S-12964/BL/2011 for its Rights Issue III with pre-emptive rights to stockholders totaling 2,006,650,100 shares.

In April 2012, the Company performed a stock split from 12,039,900,600 shares to 48,159,602,400 shares.

At September 30, 2019 and December 31, 2018, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

### Obligasi

Pada tahun 2014, PPPL menerbitkan obligasi sebesar US\$ 200.000.000 (*Notes 2019*) dengan tingkat bunga 7,125% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2019 dan tercatat di The Singapore Exchange Securities Trading Limited dengan Bank of New York Cabang London bertindak sebagai Wali Amanat (Catatan 20). Pada tanggal 14 Pebruari 2017, PPPL menerbitkan obligasi sebesar US\$ 250.000.000 (*Notes 2024*) dengan tingkat bunga 5,00% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 14 Pebruari 2024 dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London sebagai Wali Amanat (Catatan 20).

Hasil penerbitan *Notes 2024* dipergunakan untuk pelunasan *Notes 2019* pada tanggal 20 Maret 2017 dan tujuan operasional Perusahaan lainnya.

### Bonds

In 2014, PPPL issued bonds amounting to US\$ 200,000,000 (the "Notes 2019") at the rate of 7.125% per annum which will mature on July 2, 2019 and listed on The Singapore Exchange Securities Trading Limited, with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 21).

On February 14, 2017, PPPL issued bonds amounting to US\$ 250,000,000 (the "Notes 2024") at the rate of 5.00% per annum which will mature on February 14, 2024 and listed on the Singapore Stock Exchange with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 20).

The funds generated from the issuance of the Notes 2024 were used for payment of the Notes 2019 on March 20, 2017 and for the Company's general purposes.

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

### **a. Amandemen/penyesuaian dan interpretasi standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan**

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018.

- Amandemen PSAK 2 Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan.

Grup menerapkan amandemen ini untuk pertama kalinya dalam tahun berjalan. Amandemen ini mensyaratkan entitas untuk menyediakan pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan nonkas.

Liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan terdiri dari utang bank (Catatan 19) dan obligasi (Catatan 20). Rekonsiliasi antara saldo awal dan akhir item-item ini diungkapkan dalam Catatan 38 dalam laporan keuangan konsolidasian. Sesuai dengan ketentuan transisi dari amandemen, Grup tidak mengungkapkan informasi komparatif untuk periode sebelumnya. Selain pengungkapan tambahan dalam Catatan 38, penerapan amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

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

### **a. Amendment/improvements and interpretations to standards effective in the current year**

In the current year, the Group has applied a number of amendments and interpretation to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2018.

Amendments to PSAK 2 Statement of Cash Flow about Disclosure Initiative.

The Group has applied these amendments for the first time in the current year. The amendments require an entity to provide disclosures that enable users of financial statements to evaluate changes in liabilities arising from financing activities, including both changes arising from cash flow and non-cash changes.

The Group's liabilities arising from financing activities consist of bank loans (Note 19) and bonds (Note 20). A reconciliation between the opening and closing balances of these items are disclosed in Note 38 of the consolidated financial statements. Consistent with the transition provisions of the amendments, the Group has not disclosed comparative information for prior period. Apart from the additional disclosure in Note 38, the application of these amendments has had no impact on the Group's consolidated financial statements.

The application of the following standards, amendments and interpretation to standards have not resulted to material impact to disclosures or on the amounts recognized in the current and prior year consolidated financial statements:

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

**b. Standar amendemen dan interpretasi dari standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan**

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

- PSAK 15 (amendemen), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 62 (amendemen), Kontrak Asuransi-Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi
- PSAK 71, Instrumen Keuangan,
- PSAK 71 (amendemen), Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73, Sewa

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu PSAK 112, Akuntansi Wakaf.

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

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**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 instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

- PSAK 22 (improvement), Business Combination
- PSAK 26 (improvement), Borrowing Cost
- PSAK 46 (improvement), Income Tax
- PSAK 66 (improvement), Joint Arrangement
- PSAK 24 (amendment), Plan Amendment, Curtailment, or Settlement
- ISAK 33, Foreign Currency Transactions and Advance Consideration,
- ISAK 34, Uncertainty Over Income Tax Treatments

**b. Standards, amendments and interpretation of standards issued not yet adopted**

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

- PSAK 15 (amendment), Investments in Associates and Joint Ventures: Long Term Interest in Associate and Joint Ventures
- PSAK 62 (amendment), Insurance Contract: Applying PSAK 71: Financial Instruments with PSAK 62: Insurance Contracts
- PSAK 71, Financial Instruments
- PSAK 71 (amendment), Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation
- PSAK 72, Revenue from Contracts with Customers
- PSAK 73, Leases

Standard effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early application permitted is PSAK 112, Wakaf Accounting.

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Statement of Compliance**

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

**b. Basis of Preparation**

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

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

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

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

#### **c. Dasar Konsolidasian**

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

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

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

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

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan

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

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

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

#### **c. 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 non-controlling interest. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the noncontrolling interest even if

nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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

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

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

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

#### **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 diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

this results in the noncontrolling interest having a deficit balance.

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

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

Changes in the Group's ownership interest in 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 non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.

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

#### **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 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 non pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

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

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

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

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

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 acquire (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 option.

Non-controlling 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 non-controlling 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 non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

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

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

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

nya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya 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. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak diakui ke laba rugi.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

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

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup 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 untuk laporan keuangan konsolidasian.

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 diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

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

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. Business Combination Under Common Control**

Business combination of entities under common control that qualifies as a business are accounted for under pooling of interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

The difference between the transfer price and the book value is presented as Additional Paid in Capital and is not recycled to profit and loss.

The pooling of interest method is applied as if the entities had been combined from the period in which the merging entities were placed under common control.

**f. Foreign Currency Transactions and Translation**

The individual financial statements of each Group 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 Rupiah, which is the functional currency of the Company and the presentation currency for the consolidated financial statements.

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.

Pembukuan PPPL dan AGPL diselenggarakan dalam Dollar Amerika. Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas PPPL dan AGPL 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 non pengendali pada kegiatan usaha luar negeri tersebut dan tidak diakui dalam laba rugi. Untuk seluruh pelepasan sebagian kepentingannya (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.

#### **g. Transaksi Pihak-pihak berelasi**

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

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang 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:

The books of accounts of PPPL and AGPL are maintained in US Dollars, their functional currency. For the purposes of presenting these consolidated financial statements, the assets and liabilities of the PPPL and AGPL 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.

#### **g. Transactions With Related Parties**

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person
  - i. has control or joint control over the Group;
  - ii. has significant influence over the Group; or
  - iii. is 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 group if any of the following conditions applies:

- 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 lain).
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi dari entitas lain (atau entitas asosiasi 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.
- 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 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.

#### **h. Aset Keuangan**

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

Aset keuangan Grup diklasifikasi sebagai berikut:

- Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi.

- 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. 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.

#### **h. Financial Assets**

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

The Group's financial assets are classified as follows:

- Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL).

- Pinjaman yang diberikan dan piutang.

Metode suku bunga efektif

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

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

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

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

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan, jika:

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

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

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

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul

- Loans and receivable.

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial instrument and of allocating interest income or expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipt or 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 instrument, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Income is recognized on an effective interest basis for debt instruments other than those financial assets classified as FVTPL.

Financial assets as fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)

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

A financial asset is classified as held for trading if:

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

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

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

Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognised in profit

diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 41.

#### Pinjaman yang diberikan dan piutang

Kas dan setara kas, kecuali kas, piutang usaha dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

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

#### Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dinilai terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir periode 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.

Bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak pelanggan 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.

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 datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

or loss. The net gain or loss recognised in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial asset. Fair value is determined in the manner described in Note 41.

#### Loans and receivables

Cash and cash equivalents, except cash on hand, trade and other accounts receivable that have fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as "loans and receivables". Loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method less impairment.

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

#### Impairment of financial assets

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

Objective evidence of impairment could include:

- significant financial difficulty of the counterparty; or
- default or delinquency in interest or principal payments; or
- it becoming probable that the customer 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 are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Group's past experiences of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

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

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, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai, sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

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.

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

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

#### Derecognition of financial assets

The Group derecognize a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when the Group 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 continue to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralised borrowing for the proceeds received.

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

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

**i. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

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

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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 FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi (FVTPL).

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL pada saat liabilitas keuangan baik dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan pada FVTPL

Liabilitas Keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

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

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang diperdagangkan dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan

**i. Financial Liabilities and Equity Instruments**

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

Classification as debt or equity

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 the Group 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 "at FVTPL" or "at amortized cost".

Financial liabilities at FVTPL

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

A financial liability is classified as held for trading if:

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

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

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- a group of financial assets, financial liabilities

atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya direksi dan CEO

Liabilitas keuangan sebagai FVTPL yang diukur pada nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup setiap bunga yang dibayar dari liabilitas keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 41.

#### Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Utang usaha, utang lain-lain, utang obligasi, utang bank dan pinjaman lainnya pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Selisih antara hasil emisi (setelah dikurangi biaya transaksi) dan penyelesaian atau pelunasan pinjaman diakui selama jangka waktu pinjaman.

#### Metode suku bunga efektif

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

#### Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

#### **j. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk

or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the entity's key management personnel (as defined in PSAK 7: Related Party Disclosures) for example the entity's board of directors and chief executive officer.

Financial liabilities at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability. Fair value is determined in the manner described in Note 41.

#### Financial liabilities at amortized cost

Trade and other accounts payable, bond payable, bank loans and other borrowings are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortized cost, using the effective interest method.

Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the settlement or redemption of borrowings is recognized over the term of the borrowings.

#### Effective interest method

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

#### Derecognition of financial liabilities

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

#### **j. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities**

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated 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 realise the asset and settle the liability

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.

**k. Kas dan Setara Kas**

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

**l. Investasi pada Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi 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 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 yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi). 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.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat investee menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontingen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera

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.

**k. Cash and Cash Equivalents**

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

**l. Investment in Associate**

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. 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.

The results of operations and assets and liabilities of associates 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, Noncurrent Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate 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. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate), 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.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. 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 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

diakui di dalam laba rugi pada periode di mana investasinya diperoleh.

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

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Oleh karena itu, jika keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain oleh entitas asosiasi akan direklasifikasi ke laba rugi pada saat pelepasan dari aset atau liabilitas terkait, Grup mereklasifikasi laba rugi dari ekuitas ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) entitas asosiasi ketika metode ekuitas dihentikan penggunaannya.

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

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam

acquired.

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

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

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

When a Group entity transacts with its associate, profits and losses resulting from the transaction with the associate are recognized in the Group's

laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.

**m. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% dari jumlah pendapatan kotor hotel sampai akhir bulan ke-24 waktu operasi, 2% dari jumlah pendapatan kotor dari bulan ke-25 sampai ke-48 waktu operasi dan kemudian 3,5% dari jumlah pendapatan kotor.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

**m. Fund/Reserve for Replacement of Hotel's Furniture, Fixtures and Equipment**

Reserve for replacement of and addition to the hotel's furniture, fixtures and equipment is based on 1% of the hotel's gross operating revenue through the end of 24<sup>th</sup> full month the operating term, 2% of gross operating revenue from the 25<sup>th</sup> through the 48<sup>th</sup> full month of the operating term, and 3.5% of gross operating revenue thereafter.

A fund is specifically set aside to cover the reserve and is maintained in a bank account. Interest earned on such bank account represents a component of the reserve and the fund.

The cost of replacements of and additions to the hotel's furniture, fixtures and equipment represents reduction in the balance of the fund reserve.

**n. Persediaan**

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

**n. Inventories**

Hotel inventories representing beverages, fuel, office supplies and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost of inventories 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.

**o. Biaya Dibayar Dimuka**

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

**o. Prepaid Expenses**

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

**p. Aset Real Estat**

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah matang, kavling tanah dan bangunan (rumah tinggal dan unit kondominium) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal) yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan 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 dimatangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan

**p. Real Estate Assets**

Real Estate Inventories

Real estate inventories consisting of land lot already developed, land and buildings (houses and condominium units) ready for sale, buildings under construction, and land under development, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

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

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and

biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

#### Tanah Belum Dimanfaatkan

Tanah belum dimanfaatkan merupakan tanah mentah yang belum dimanfaatkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dimanfaatkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

### **q. 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 kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

|                     | <u>Tahun / Years</u> |                         |
|---------------------|----------------------|-------------------------|
| Fasilitas bangunan  | 5 - 30               | Buildings facilities    |
| Mesin dan peralatan | 5 - 20               | Machinery and equipment |

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi 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.

borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

#### Land Not Yet Developed

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 land acquisition cost. The cost of 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 buildings under construction account when the land is ready for development.

### **q. Investment Properties**

Investment properties are properties (land or buildings – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the investment properties as follows:

Land is stated at cost and is not depreciated.

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.

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the 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.

**r. Aset Tetap – Pemilikan Langsung**

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan 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 | 20 - 30              | Buildings and facilities |
| Mesin dan peralatan    | 10 - 20              | Machinery and equipment  |
| Kendaraan bermotor     | 4 - 5                | Motor vehicles           |
| Inventaris kantor      | 4 - 5                | Office equipment         |
| Desain interior        | 5 - 10               | Interior design          |
| Rumah contoh           | 3 - 5                | Show unit                |

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan timbul dari penggunaan aset secara berkelanjutan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan atau penghentian pengakuan suatu aset tetap ditentukan sebagai selisih antara hasil penjualan dan nilai tercatat aset dan diakui dalam laba rugi.

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.

**s. 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

**r. Property and Equipment – Direct Acquisitions**

Property and equipment held for use in supply of 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:

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.

Land is stated at cost and is not depreciated.

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.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognised in profit or loss.

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.

**s. 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

kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

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

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

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

#### **t. Sewa**

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

##### Sebagai Lessor

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

##### Sebagai Lessee

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Sewa kontijen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

#### **u. Aset Tak Berwujud – Hak Atas Tanah**

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

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

order to determine the extent of the impairment loss (if any). When 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.

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

If the recoverable amount of a 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 in profit or loss.

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

#### **t. Leases**

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

##### As Lessor

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

##### As Lessee

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

#### **u. Intangible Assets – Landrights**

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

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

**v. Provisi**

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

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

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

**w. Biaya Pinjaman**

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

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

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

**x. Pendapatan Diterima Dimuka**

Pendapatan diterima dimuka berupa pendapatan sewa ruangan dan *service charge* yang akan diakui sebagai pendapatan secara sistematis sesuai dengan berlalunya waktu secara proporsional.

**y. Imbalan Pasca Kerja**

Program Iuran Pasti

Pembayaran kepada program dana pensiun pasti dibebankan pada saat jatuh tempo. Pembayaran kepada program dana pensiun didasarkan pada iuran pasti tertentu yang ditentukan program.

Program Imbalan Pasti

Grup memberikan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

**v. Provisions**

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

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

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

**w. 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.

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.

**x. Unearned Income**

Unearned income represents receipt of advance payment of rent and service charges which are recognized proportionally over the earning period.

**y. Post-Employment Benefits**

Defined Contribution Plan

Payments made to defined contribution plan are charged as an expense as they fall due. Payments made to pension plan are dealt with as payments to defined contribution plans.

Defined Benefits Plan

The Group established defined benefit pension plan covering all the local permanent employees as required under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law").

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) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos 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 imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

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

## **z. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

### Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

Pendapatan sewa ruangan diakui sesuai dengan kebijakan yang dideskripsikan di Catatan 3t, sedangkan pendapatan *service charge* (jasa pemeliharaan) diakui sesuai dengan jangka waktu kontrak yang telah terealisasi. Pendapatan parkir dan pendapatan dari hotel diakui pada saat penyerahan jasa.

### Penjualan Real Estat

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal, gedung perkantoran, dan unit bangunan kondominium diakui secara penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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) and the return on plan assets (excluding interest), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognised in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected as a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognised in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorised as follows:

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

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.

The retirement benefit obligation recognised in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

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

## **z. Revenue and Expense Recognition**

### Space Rental Revenue and Service Charges

Revenue from space rental is recognized in accordance with the policy described in Note 3t, while revenue from service charges are recognized based on the terms of the contract. Revenues from parking and hotel operations are recognized when the services are rendered.

### Revenue from Real Estate

Revenues from the sale of residential houses, office buildings, and condominiums are recognized using the full accrual method, when all of the following criteria are met:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Telah terjadi pengalihan hak, risiko dan manfaat kepada pembeli atau Berita Acara Serah Terima (BAST).

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

Sedangkan untuk penjualan kavling tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land sales*), diakui secara penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Selesaiannya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai liabilitas yang signifikan lagi.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

#### Penjualan Kondominium dan Perkantoran

Pendapatan penjualan kondominium dan perkantoran, diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- Seluruh penjualan dan beban diestimasi dengan andal.

- The deed of sale has been signed;
- Sales proceeds are collectible;
- The seller's receivable is not subject to future subordination over other loans of the buyer; and
- All rights, risks and rewards have been transferred substantially to the buyer (a memorandum of transfer agreement has been released).

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

Revenue from sale of land lot, wherein the construction of the building will be carried out by the buyer without involving the seller, are recognized using the full accrual method when all of the following criteria are met:

- The deed of sale has been signed;
- The buyer has paid a down payment of at least 20% of the agreed sales price, and the period of cancellation / refund has expired;
- Sales proceeds are collectible;
- The seller's receivable is not subject to future subordination over other loans of the buyer; and
- All improvements and related facilities on the project are completed and the seller has no further obligation to the buyer.

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

#### Revenue from Sale of Condominium and Office Building

Revenues from sale of condominium and office building are recognized using the percentage of completion method, when all of the following criteria are met:

- The construction has progressed beyond the preliminary stage, or at least the foundation of the building has been completed;
- Cumulative payments equal or exceed 20% of the agreed sales price and the refund period has expired; and
- All of the revenues and costs can be reasonably estimated.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan kepada pengembangan real estat. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut.

#### Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

#### Pendapatan bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terutang dan tingkat bunga yang sesuai.

#### Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

### **aa. Pajak Penghasilan**

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terhutang 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.

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

The element of costs, which are capitalized to the real estate development projects, include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to the development activity of real estate. Costs, which are not clearly related to a real estate, such as general and administrative expenses, are recognized as an expense as these are incurred.

The method used to determine the percentage of completion is the proportion of actual costs incurred to the estimated total development cost of the real estate project.

#### Hotel Revenue

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

#### Interest income

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

#### Expenses

Expenses in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method are recognized in accordance with the percentage of completion on each unit every end of year.

Expenses, except for those in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method, are recognized when incurred and over the periods of benefit (*accrual basis*).

### **aa. 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 for 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 diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif 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 berjalan, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui, 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 hal kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas 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 yang berbeda yang 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 arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition of goodwill.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to 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 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 their 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.

**bb. Laba per Saham**

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

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

Jika jumlah saham yang beredar meningkat akibat dari pemecahan saham dan pembagian saham bonus, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode penyajian harus disesuaikan secara retrospektif.

**cc. Instrumen Derivatif**

Grup melakukan berbagai kontrak instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko suku bunga dan tingkat perubahan nilai tukar mata uang asing. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 21.

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya pada setiap akhir tanggal laporan.

Walaupun dilakukan sebagai lindung nilai ekonomi dari eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, derivatif ini tidak ditetapkan dan tidak memenuhi persyaratan sebagai akuntansi lindung nilai dan oleh karena itu perubahan nilai wajarnya langsung diakui dalam laba rugi.

Derivatif yang melekat pada instrumen keuangan lainnya atau kontrak utama (*host contract*) lainnya diperlakukan sebagai derivatif tersendiri jika risiko dan karakteristiknya tidak terikat pada kontrak utama dan kontrak utama tersebut tidak diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

**dd. 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 terkait dengan transaksi dengan

**bb. Earnings per Share**

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

Diluted earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potentially dilutive ordinary shares.

If the number of shares outstanding increases as a result of stock split and bonus shares, the calculation of basic and diluted earnings per share for all periods presented is adjusted retrospectively.

**cc. Derivative Financial Instruments**

The Group enters into a variety of derivative financial instruments to manage its exposure to interest rate and foreign exchange rate risk. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 21.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contract is entered into and are subsequently measured to their fair value at end of each reporting period.

Although entered into as economic hedge of exposure against interest rate and foreign exchange rate risks, these derivatives are not designated and do not qualify as accounting hedge and therefore changes in fair values are recognized immediately in earnings.

Derivatives embedded in other financial instruments or other host contracts are treated as separate derivatives when their risks and characteristics are not closely related to those of the host contracts and the host contracts are not measured at fair value with changes in fair value recognized in earnings.

A derivative is presented as non-current asset or non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

**dd. 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

komponen lain dari entitas yang sama);

- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

same entity);

- b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- c) for which discrete financial information is available.

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

#### **4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

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

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari penyajian perkiraan yang diatur di bawah ini.

##### **Sumber estimasi ketidakpastian**

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:

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

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

#### **4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND ESTIMATES**

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standard requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could be different from those estimates.

##### **Critical judgments in applying the Group's accounting policies**

In the process of applying the accounting policies described in Note 3, management has not made any critical judgment that has significant impact on the amounts recognized in the consolidated financial statements, apart from those involving estimates, 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:

##### **Impairment Loss on Loans and Receivables**

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

#### Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari proyek yang masih dalam progres pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian. Tahap penyelesaian diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3z. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan jumlah estimasi pendapatan. Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasinya berdasarkan data historis dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 25.

#### Pengakuan Beban Pokok Penjualan

Grup mengakui beban pokok penjualan yang dihitung dari progres pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3z. Asumsi penting diperlukan dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan estimasi jumlah biaya pembangunan. Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasinya berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Beban dari proyek diungkapkan dalam Catatan 26.

#### Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman Grup atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas.

Nilai tercatat dari properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 12 dan 13.

#### Manfaat Karyawan

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 diakui dalam laporan posisi keuangan mencerminkan jumlah keseluruhan dari defisit atau surplus program. 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 33.

#### Revenue Recognition

The Group recognize revenues from the project in development stage based on percentage of completion method. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in Note 3z. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the amount of estimated income. In making assumptions, the Group evaluate them based on historical data and with the assistance of specialists. Revenue from the project is disclosed in Note 25.

#### Cost of Sales Recognition

The Group recognize cost of goods sold from building units in development stage based on percentage of completion method at the end of each period based on the accounting policies described in Note 3z. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the estimated total development costs. In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assistance of specialist. Expense from the project is disclosed in Note 26.

#### The estimated economic useful life of Investment Properties and Property and Equipment

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be used. Such estimation is based on internal technical evaluation and Group experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

The carrying amount of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 12 and 13.

#### Employee Benefits

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 are recognized in the statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus. 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 benefits obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 33.

**5. KAS DAN SETARA KAS**

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

|                                                                           | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | Rp'000                                 | Rp'000                               |                                                                                  |
| Kas                                                                       | 1,715,229                              | 1,662,906                            | Cash on hand                                                                     |
| Bank                                                                      |                                        |                                      | Cash in banks                                                                    |
| Rupiah                                                                    |                                        |                                      | Rupiah                                                                           |
| Bank Mandiri                                                              | 116,744,776                            | 155,005,891                          | Bank Mandiri                                                                     |
| Bank CIMB Niaga                                                           | 45,230,393                             | 56,561,979                           | Bank CIMB Niaga                                                                  |
| Bank Central Asia                                                         | 58,644,438                             | 54,137,086                           | Bank Central Asia                                                                |
| Bank Negara Indonesia                                                     | 43,670,657                             | 13,645,249                           | Bank Negara Indonesia                                                            |
| Lain-lain (masing-masing<br>dibawah Rp 13.000 juta)                       | 9,401,858                              | 18,946,705                           | Others (below<br>Rp 13,000 million each)                                         |
| Dolar Amerika Serikat                                                     |                                        |                                      | U.S. Dollar                                                                      |
| Bank Standard Chartered                                                   | 30,848,959                             | 24,397,906                           | Bank Standard Chartered                                                          |
| Bank CIMB Niaga                                                           | 2,470,689                              | 2,348,438                            | Bank CIMB Niaga                                                                  |
| Bank Mandiri                                                              | 2,407,454                              | 1,765,694                            | Bank Mandiri                                                                     |
| Lain-lain (masing-masing<br>di bawah Rp 2.000 juta)                       | 454,140                                | 3,001,637                            | Others (below<br>Rp 2,000 million each)                                          |
| Dolar Singapura                                                           |                                        |                                      | SGD Dollar                                                                       |
| Bank Standard Chartered                                                   | 330,975                                | 445,053                              | Bank Standard Chartered                                                          |
| Deposito berjangka                                                        |                                        |                                      | Time deposits                                                                    |
| Rupiah                                                                    |                                        |                                      | Rupiah                                                                           |
| Bank Jabar Banten                                                         | 386,071,504                            | 567,158,982                          | Bank Jabar Banten                                                                |
| Bank Rakyat Indonesia                                                     | 596,182,526                            | 566,340,778                          | Bank Rakyat Indonesia                                                            |
| Bank Mandiri Taspen Pos                                                   | 540,900,000                            | 463,900,000                          | Bank Mandiri Taspen Pos                                                          |
| Bank Tabungan Pensiun Nasional                                            | 253,919,916                            | 355,763,231                          | Bank Tabungan Pensiun Nasional                                                   |
| Bank CTBC Indonesia                                                       | 298,463,007                            | 342,891,939                          | Bank CTBC Indonesia                                                              |
| Bank Tabungan Negara                                                      | 510,755,737                            | 252,361,677                          | Bank Tabungan Negara                                                             |
| Bank QNB Kesawan                                                          | 109,413,630                            | 245,211,454                          | Bank QNB Kesawan                                                                 |
| Bank Maybank Indonesia                                                    | 153,770,826                            | 41,500,000                           | Bank Maybank Indonesia                                                           |
| Bank Hana                                                                 | 190,197,945                            | 100,469,634                          | Bank Hana                                                                        |
| Lain-lain (masing-masing<br>di bawah Rp 90.000 juta)                      | 399,256,475                            | 377,827,190                          | Others (below<br>Rp 90,000 million each)                                         |
| Dolar Amerika Serikat                                                     |                                        |                                      | U.S. Dollar                                                                      |
| Bank Maybank Indonesia                                                    | 28,348,000                             | 152,050,500                          | Bank Maybank Indonesia                                                           |
| Bank Hana                                                                 | 91,509,234                             | 94,480,928                           | Bank Hana                                                                        |
| Bank Tabungan Pensiunan<br>Nasional                                       | -                                      | 90,280,764                           | Bank Tabungan Pensiunan<br>Nasional                                              |
| Bank Permata                                                              | 24,095,800                             | 62,992,350                           | Bank Permata                                                                     |
| Lain-lain (masing-masing<br>di bawah Rp 60.000 juta)                      | 35,287,018                             | 87,027,667                           | Others (below<br>Rp 60,000 million each)                                         |
| Jumlah kas dan setara kas                                                 | 4,510,553,565                          | 4,462,941,929                        | Total cash and cash equivalents                                                  |
| Dana untuk penggantian perabotan<br>dan perlengkapan hotel<br>(Catatan 6) | (3,619,332)                            | (2,860,576)                          | Fund for replacement of hotel's<br>furniture, fixtures and<br>equipment (Note 6) |
| Bersih                                                                    | 4,506,934,233                          | 4,460,081,353                        | Net                                                                              |
| Tingkat bunga deposito berjangka<br>per tahun                             |                                        |                                      | Interest rates per annum on time<br>deposits                                     |
| Rupiah                                                                    | 7,75% - 8,50%                          | 5,75% - 9,00%                        | Rupiah                                                                           |
| Dolar Amerika Serikat                                                     | 2,90% - 3,25%                          | 0,70% - 3,38%                        | U.S. Dollar                                                                      |

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminkan.

All bank balances and time deposits are placed with third parties and not used as collateral.

**6. ASET KEUANGAN LAINNYA**

|                                                                     | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <u>Aset Lancar</u>                                                  |                                                  |                                                |
| Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya                      |                                                  |                                                |
| Rupiah                                                              |                                                  |                                                |
| Bank Mandiri                                                        | 131,455,471                                      | 144,194,157                                    |
| Bank CIMB Niaga                                                     | 88,889,262                                       | 98,727,854                                     |
| Bank Maybank Indonesia                                              | 46,126,483                                       | 45,812,651                                     |
| Bank Central Asia                                                   | 19,939,423                                       | 38,747,843                                     |
| Bank Permata                                                        | 37,469,296                                       | 38,023,424                                     |
| Bank OCBC                                                           | 18,702,964                                       | 11,918,432                                     |
| Bank Danamon Indonesia                                              | 8,418,306                                        | 11,095,688                                     |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 miliar)                      | 18,591,480                                       | 17,234,388                                     |
| Dolar Amerika Serikat                                               |                                                  |                                                |
| Bank Mandiri                                                        | 1,166,062                                        | 1,189,860                                      |
| Investasi melalui mekanisme dana kelolaan                           | -                                                | 15,000,000                                     |
| Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5) | 3,619,333                                        | 2,860,576                                      |
| Jumlah                                                              | 374,378,080                                      | 424,804,873                                    |
| Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka                     |                                                  |                                                |
| Rupiah                                                              | 3,50% - 6,25%                                    | 1,28% - 7,00%                                  |
| Dolar Amerika Serikat                                               | 3.00%                                            | 0.70%                                          |

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

Investasi Melalui Mekanisme Dana Kelolaan

PP memiliki kontrak dengan Henan Putihrai Investment dimulai pada Maret 2017 sampai dengan Maret 2019, dimana PP menerima sejumlah pokok ditambah bunga sebesar 8,75% per tahun pada tanggal jatuh tempo.

Deposito yang Dibatasi Penggunaannya

Deposito ke Bank Mandiri sebesar US\$ 82.267 pada 30 September 2019 dan US\$ 82.167 pada 31 Desember 2018 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara (Catatan 36d).

Semua deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, kecuali yang disebut diatas, merupakan dana yang ditempatkan atas nama Grup sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen (Catatan 36c).

**6. OTHER FINANCIAL ASSETS**

Current Assets

Restricted time deposits

|                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| Rupiah                                                                      |  |
| Bank Mandiri                                                                |  |
| Bank CIMB Niaga                                                             |  |
| Bank Maybank Indonesia                                                      |  |
| Bank Central Asia                                                           |  |
| Bank Permata                                                                |  |
| Bank OCBC                                                                   |  |
| Bank Danamon Indonesia                                                      |  |
| Others (below Rp 3 billion each)                                            |  |
| U.S. Dollar                                                                 |  |
| Bank Mandiri                                                                |  |
| Investment through fund management                                          |  |
| Fund for replacement of hotel's furnitures, fixtures and equipment (Note 5) |  |

Total

Interest rate per annum on time deposits

|             |  |
|-------------|--|
| Rupiah      |  |
| U.S. Dollar |  |

All other financial assets are placed with third parties.

Investment Through Fund Management Mechanism

PP has entered into fund management contract with Henan Putihrai Investment start from March 2017 until March 2019, whereby PP receive the amount of the principal plus interest rate at 8.75% per annum at maturity date.

Restricted time deposits

Time deposits with Bank Mandiri amounting to US\$ 82,267 as of September 30, 2019 and US\$ 82,167 as of December 31, 2018 are used as collateral for payables to Perusahaan Gas Negara (Note 36d).

All restricted time deposits, except those explained above, represent Group funds in connection with the drawdown of consumers' credit facility (Note 36c).

**7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

|                                                             | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                             | Rp'000                                 | Rp'000                               |
| <b>a. Berdasarkan jenis usaha:</b>                          |                                        |                                      |
| Penjualan kondominium dan kantor                            | 392,144,434                            | 265,824,689                          |
| Sewa ruangan dan lain-lain                                  | 102,731,634                            | 115,998,552                          |
| Hotel                                                       | 20,128,643                             | 30,560,608                           |
| Penjualan tanah dan bangunan                                | 43,494,190                             | 2,523,924                            |
| Jumlah                                                      | 558,498,901                            | 414,907,773                          |
| Cadangan kerugian penurunan nilai                           | (1,020,546)                            | (1,053,630)                          |
| Bersih                                                      | 557,478,355                            | 413,854,143                          |
| <b>b. Umur piutang usaha yang belum diturunkan nilainya</b> |                                        |                                      |
| Belum jatuh tempo                                           | 477,117,165                            | 205,619,979                          |
| Sudah jatuh tempo:                                          |                                        |                                      |
| 1 - 30 hari                                                 | 35,412,346                             | 82,637,155                           |
| 31 - 60 hari                                                | 16,390,882                             | 52,905,440                           |
| 61 - 90 hari                                                | 5,916,527                              | 11,530,199                           |
| Lebih dari 90 hari                                          | 22,641,435                             | 61,161,370                           |
| Jumlah                                                      | 557,478,355                            | 413,854,143                          |

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah, kecuali piutang dalam mata uang Dolar Amerika Serikat sebesar Rp 24.270 ribu pada 31 Desember 2018.

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. Untuk piutang yang timbul dari operasi hotel, 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.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai

|                                    | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |
|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
|                                    | Rp'000                                 | Rp'000                               |
| Saldo awal                         | 1,053,630                              | 1,194,136                            |
| Pemulihan kerugian penurunan nilai | (33,084)                               | (140,506)                            |
| Saldo akhir                        | 1,020,546                              | 1,053,630                            |

Dalam menentukan pemulihan dari piutang usaha, Grup mempertimbangkan setiap perubahan dalam kualitas kredit dari piutang usaha dari tanggal awalnya kredit diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Konsentrasi risiko kredit terbatas pada basis pelanggan besar dan tidak saling berhubungan.

Kerugian penurunan nilai terdiri dari piutang usaha yang diturunkan secara individual yang berusia diatas 90 hari dan menurut pertimbangan manajemen tidak dapat dipulihkan. Manajemen berkeyakinan bahwa pencadangan kerugian penurunan nilai adalah cukup.

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

**a. By business segment:**

|                                 |
|---------------------------------|
| Sale of condominium and offices |
| Space rental and others         |
| Hotel                           |
| Sale of land and buildings      |
| Total                           |
| Allowance for impairment losses |
| Net                             |

**b. Aging of trade accounts receivable not impaired**

|                   |
|-------------------|
| Not yet due       |
| Past due:         |
| 1 - 30 days       |
| 31 - 60 days      |
| 61 - 90 days      |
| More than 90 days |
| Total             |

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency, except the receivables in USD currency amounting to Rp 24,270 thousand as of December 31, 2018.

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

Movement in the allowance for impairment losses

|                            | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |
|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
|                            | Rp'000                                 | Rp'000                               |
| Beginning balance          | 1,194,136                              | 1,194,136                            |
| Impairment losses reversed | (140,506)                              | (140,506)                            |
| Ending balance             | 1,053,630                              | 1,053,630                            |

In determining the recoverability of a trade accounts receivable, the Group considers any change in the credit quality of the trade accounts receivable from the date credit was initially granted up to the end of the reporting period. The concentration of credit risk is limited as the customer base is large and unrelated.

Impairment loss comprised individually impaired trade receivables aged more than 90 days that management considered no longer recoverable. Management believes the allowance for impairment losses is adequate.

Pada 30 September 2019, piutang usaha atas penjualan apartemen PP digunakan sebagai jaminan utang Bank Mandiri (Catatan 19).

Pada tahun 2019 dan 2018, piutang usaha AW digunakan sebagai jaminan utang Bank Negara Indonesia (Catatan 19).

As of September 30, 2019, trade accounts receivable from sale of apartments of PP is used as collateral for Bank Mandiri loan (Note 19).

In 2019 and 2018, AW's trade accounts receivable are used as collateral for bank loans from Bank Negara Indonesia (Note 19).

## 8. PERSEDIAAN

### Aset Lancar

|                                   | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Aset Real Estat:                  |                                                  |                                                |
| <u>Siap jual</u>                  |                                                  |                                                |
| Tanah dan bangunan:               |                                                  |                                                |
| Palm Beach                        | 62,427,184                                       | 61,460,538                                     |
| Laguna Indah                      | 26,898,013                                       | 26,421,441                                     |
| Virginia Regency                  | 19,637,764                                       | 19,337,876                                     |
| Laguna Regency                    | 4,546,107                                        | 4,457,714                                      |
| Royal Villa                       | 1,802,898                                        | 1,751,180                                      |
| Westwood Villa                    | 1,286,325                                        | 1,221,233                                      |
| Riviera Villa                     | 985,870                                          | 902,474                                        |
| Pakuwon Town Square               | 624,029                                          | 624,029                                        |
| Taman Mutiara                     | 584,821                                          | 577,309                                        |
| Taman Permata                     | 207,038                                          | 207,038                                        |
| Jumlah                            | 119,000,049                                      | 116,960,832                                    |
| Unit kondominium dan perkantoran: |                                                  |                                                |
| Somerset Berlian                  | 20,404,708                                       | 29,242,093                                     |
| Educity                           | 24,875,401                                       | 24,417,918                                     |
| TP V                              | 3,975,286                                        | 17,957,238                                     |
| Gandaria City                     | 15,358,616                                       | 15,358,616                                     |
| Kota Kasablanka                   | -                                                | 6,921,240                                      |
| Kondominium Regensi               | 2,089,972                                        | 2,089,972                                      |
| Pakuwon Mall Mansion tahap 2      | 1,525,885                                        | 1,525,885                                      |
| Jumlah                            | 68,229,868                                       | 97,512,962                                     |
| <u>Sedang dikembangkan</u>        |                                                  |                                                |
| Unit kondominium dan perkantoran: |                                                  |                                                |
| Kota Kasablanka tahap 2           | 1,427,720,323                                    | 1,469,727,668                                  |
| Pakuwon Mall Mansion tahap 3 & 4  | 235,311,811                                      | 409,836,792                                    |
| TP VI                             | 377,449,034                                      | 350,661,193                                    |
| East Coast Mansion                | 118,531,409                                      | 69,229,884                                     |
| Gandaria City tahap 2             | 49,971,762                                       | 50,177,671                                     |
| Tanah dan bangunan:               |                                                  |                                                |
| Grand Pakuwon                     | 574,619,485                                      | 517,483,773                                    |
| Grand Island                      | 484,026,218                                      | 418,280,138                                    |
| Pakuwon Town Square               | 36,853,571                                       | 36,851,920                                     |
| Edutown                           | 21,935,067                                       | 11,428,317                                     |
| Lain-lain                         | 12,375,123                                       | 7,053,724                                      |
| Jumlah                            | 3,338,793,803                                    | 3,340,731,080                                  |
| Jumlah aset real estat            | 3,526,023,720                                    | 3,555,204,874                                  |
| Lain-lain                         | 19,909,025                                       | 21,072,509                                     |
| Jumlah                            | 3,545,932,745                                    | 3,576,277,383                                  |

Selain Gandaria City, Kota Kasablanka dan Somerset Berlian yang berlokasi di Jakarta, seluruh persediaan real estat berlokasi di Surabaya, Jawa Timur.

## 8. INVENTORIES

### Current Assets

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Real Estate Assets:                |  |
| <u>Ready to sale</u>               |  |
| Land and buildings:                |  |
| Palm Beach                         |  |
| Laguna Indah                       |  |
| Virginia Regency                   |  |
| Laguna Regency                     |  |
| Royal Villa                        |  |
| Westwood Villa                     |  |
| Riviera Villa                      |  |
| Pakuwon Town Square                |  |
| Taman Mutiara                      |  |
| Taman Permata                      |  |
| Total                              |  |
| Condominium unit and office tower: |  |
| Somerset Berlian                   |  |
| Educity                            |  |
| TP V                               |  |
| Gandaria City                      |  |
| Kota Kasablanka                    |  |
| Kondominium Regensi                |  |
| Pakuwon Mall Mansion phase 2       |  |
| Total                              |  |
| <u>Under development</u>           |  |
| Condominium unit and office tower: |  |
| Kota Kasablanka phase 2            |  |
| Pakuwon Mall Mansion phase 3 & 4   |  |
| TP VI                              |  |
| East Coast Mansion                 |  |
| Gandaria City phase 2              |  |
| Land and buildings:                |  |
| Grand Pakuwon                      |  |
| Grand Island                       |  |
| Pakuwon Town Square                |  |
| Edutown                            |  |
| Others                             |  |
| Total                              |  |
| Total real estate assets           |  |
| Others                             |  |
| Total                              |  |

Other than Gandaria City, Kota Kasablanka and Somerset Berlian which are located in Jakarta, all real estate inventories are located in Surabaya, East Java.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 61.692.687 ribu dan Rp 83.828.980 ribu, dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 8,02% dan 8,42%.

Tanah dan bangunan TP V dan TP VI digunakan sebagai jaminan utang sindikasi (Catatan 19).

Pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah Kota Kasablanka dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.904 m<sup>2</sup>, HGB No. 978 seluas 12.274 m<sup>2</sup>, HGB No. 977 seluas 4.742 m<sup>2</sup> dan HGB No. 979 seluas 5.182 m<sup>2</sup> digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi EPH (Catatan 19).

Bangunan (Gandaria City dan Kota Kasablanka) dan aset real estat telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

Pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, aset real estat yang belum diakui sebagai penjualan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah masing-masing sebesar Rp 170.114.793 ribu dan Rp 178.717.316 ribu.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset real estat.

Persediaan lain-lain merupakan persediaan makanan dan minuman milik hotel serta persediaan milik pusat pembelian.

#### Aset tidak lancar

|                           | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                         |
|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
|                           | Rp'000                                 | Rp'000                               |                         |
| Tanah belum dimanfaatkan: |                                        |                                      | Land not yet developed: |
| Lokasi:                   |                                        |                                      | Location:               |
| Jakarta                   | 859,690,866                            | 857,051,725                          | Jakarta                 |
| Surabaya Timur            | 629,571,594                            | 583,401,795                          | East Surabaya           |
| Surabaya Barat            | 802,607,300                            | 802,400,052                          | West Surabaya           |
| Jumlah                    | <u>2,291,869,760</u>                   | <u>2,242,853,572</u>                 | Total                   |

Jumlah luas tanah belum dimanfaatkan masing-masing 3.584.425 m<sup>2</sup> dan 3.513.448 m<sup>2</sup> pada tahun 2019 dan 2018.

Hak legal atas tanah aset real estat terutama berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan, AW, dan EPH berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 sampai 2047. Pada 30 September 2019, sebesar 24,62% dari aset real estat masih dalam tahap pengurusan menjadi HGB.

Borrowing costs capitalized in 2019 and 2018 amounted to Rp 61,692,687 thousand and Rp 83,828,980 thousand, respectively, with capitalization rate at 8.02% and 8.42%, respectively.

Land and building of TP V and TP VI are used as collateral for the syndicated loan (Note 19).

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, Kota Kasablanka land with HGB certificate No. 1763 covering 13,904 square meters, HGB No. 978 covering 12,274 square meters, HGB No. 977 covering 4,742 square meters and HGB No. 979 covering 5,182 square meters are used as collateral for the EPH's syndicate loan (Note 19).

Buildings (Gandaria City and Kota Kasablanka) and real estate assets were insured together with property and equipment (Note 13).

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, real estate assets that have not been recognized as sales but are attached to sale and purchase agreement amounted to Rp 170,114,793 thousand and Rp 178,717,316 thousand, respectively.

Based on the review of the real estate assets at the end of the year, management believes that there was no indication of decrease in the value of real estate assets.

Other inventories represent stock of food and beverages for hotel and supplies for shopping centre.

#### Noncurrent assets

|                           | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                         |
|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
|                           | Rp'000                                 | Rp'000                               |                         |
| Tanah belum dimanfaatkan: |                                        |                                      | Land not yet developed: |
| Lokasi:                   |                                        |                                      | Location:               |
| Jakarta                   | 859,690,866                            | 857,051,725                          | Jakarta                 |
| Surabaya Timur            | 629,571,594                            | 583,401,795                          | East Surabaya           |
| Surabaya Barat            | 802,607,300                            | 802,400,052                          | West Surabaya           |
| Jumlah                    | <u>2,291,869,760</u>                   | <u>2,242,853,572</u>                 | Total                   |

The total land not yet developed measures 3,584,425 square meters and 3,513,448 square meters in 2019 and 2018, respectively.

The legal rights over the land are mainly in the form of Building Use Rights (HGBs) under the name of the Company, AW, and EPH with a period of 20 to 30 years which will expire between 2020 to 2047. As of September 30, 2018, 24.62% of the real estate assets is still in the process of conversion to HGB.

**9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA**

**9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES**

|                            | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                     |
|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Uang muka                  |                                                  |                                                | Advances            |
| Kontraktor                 | 290,741,834                                      | 295,465,953                                    | Contractors         |
| Supplier                   | 42,769,256                                       | 32,569,567                                     | Suppliers           |
| Lain-lain                  | 8,298,036                                        | 3,878,371                                      | Others              |
| Jumlah                     | 341,809,126                                      | 331,913,891                                    | Total               |
| Biaya dibayar dimuka       |                                                  |                                                | Prepaid expenses    |
| Pajak final dibayar dimuka | 119,572,562                                      | 136,844,904                                    | Prepaid final taxes |
| Asuransi                   | 8,536,590                                        | 767,293                                        | Insurance           |
| Lain-lain                  | 45,543,213                                       | 9,082,483                                      | Others              |
| Jumlah                     | 173,652,365                                      | 146,694,680                                    | Total               |
| Jumlah                     | 515,461,491                                      | 478,608,571                                    | Total               |

**10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

**10. INVESTMENT IN ASSOCIATES**

| Nama entitas<br>asosiasi/<br>Name of<br>Associates | Aktivitas<br>utama/<br>Principal<br>Acitvity | Tempat<br>kedudukan/<br>Domicile | Persentase kepemilikan dan<br>hak suara yang dimiliki Grup/<br>Percentage of ownership<br>interest and voting power<br>held by the Group (%) |        | 30 September/<br>September 30, | 31 Desember/<br>December 31, |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|------------------------------|
|                                                    |                                              |                                  |                                                                                                                                              |        | 2019                           | 2018                         |
|                                                    |                                              |                                  | 2019                                                                                                                                         | 2018   | Rp'000                         | Rp'000                       |
| PT Surya Cipta Medika (SCM)                        | Rumah sakit/Hospital                         | Jakarta                          | 33.33%                                                                                                                                       | 33.33% | 94,741,558                     | 73,835,103                   |
| Jumlah / Total                                     |                                              |                                  |                                                                                                                                              |        | 94,741,558                     | 73,835,103                   |

PT Surya Cipta Medika (SCM)

Pada bulan September 2013, PSW melakukan investasi pada SCM, perusahaan yang bergerak dalam bidang rumah sakit. SCM memiliki dua entitas anak, yaitu UPM dan GMI. Berdasarkan akta dari notaris Chandra Lim, S.H. No. 103 tanggal 30 Desember 2016, PSW melakukan penambahan investasi sebesar Rp 45.500.000 ribu dari penerbitan saham baru SCM. Penambahan ini tidak mengubah kepemilikan Grup di SCM.

Pada tahun 2017, berdasarkan akta dari notaris Chandra Lim, S.H., No. 84 tanggal 27 Desember 2017, PSW kembali melakukan penambahan investasi di SCM sebesar Rp 11.250.000 ribu dari penerbitan saham baru SCM. Penambahan ini tidak mengubah kepemilikan Grup di SCM.

Pada tahun 2018, berdasarkan akta dari notaris Chandra Lim, S.H., No. 74 tanggal 20 Desember 2018, PSW kembali melakukan penambahan investasi di SCM sebesar Rp 35.000.000 ribu dari penerbitan saham baru SCM. Penambahan ini tidak mengubah kepemilikan Grup di SCM.

PT Surya Cipta Medika (SCM)

In September 2013, PSW invested in SCM, a company engaged in hospital industry. SCM has two subsidiaries, UPM and GMI. Based on Notarial Deed No. 103 from Chandra Lim, S.H. dated December 30, 2016, PSW increased its investment in SCM amounting to Rp 45,500,000 thousand from issuance of new SCM's share. This increase did not change the ownership of the Group in SCM.

In 2017, based on Notarial deed No. 84 from Chandra Lim, S.H., dated December 27, 2017, PSW increased its investment in SCM amounting to Rp 11,250,000 thousand from issuance of new SCM's share. This increase did not change the ownership of the Group in SCM.

In 2018, based on Notarial deed No. 74 from Chandra Lim, S.H., dated December 20, 2018, PSW increased its investment in SCM amounting to Rp 35,000,000 thousand from issuance of new SCM's share. This increase did not change the ownership of the Group in SCM.

Ringkasan informasi keuangan SCM entitas asosiasi dibawah ini merupakan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi yang disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

SCM's summarized financial information below represents amounts shown in the associates' financial statements prepared in accordance Indonesian Financial Accounting Standards.

|                                                                                                                                                               | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Laporan posisi keuangan konsolidasian</b>                                                                                                                  |                                                  |                                                | <b>Consolidated statement of financial position</b>                                                                                                                        |
| Aset Lancar                                                                                                                                                   | 61,991,892                                       | 63,331,473                                     | Current assets                                                                                                                                                             |
| Aset tidak lancar                                                                                                                                             | 323,712,570                                      | 256,669,237                                    | Non-current assets                                                                                                                                                         |
| Jumlah Aset                                                                                                                                                   | 385,704,462                                      | 320,000,710                                    | Total Assets                                                                                                                                                               |
| Liabilitas Jangka Pendek                                                                                                                                      | 46,804,923                                       | 47,041,243                                     | Current liabilities                                                                                                                                                        |
| Liabilitas Jangka Panjang                                                                                                                                     | 54,675,473                                       | 51,455,276                                     | Non-current liabilities                                                                                                                                                    |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk                                                                                                 | 284,222,822                                      | 221,503,020                                    | Equity attributable to owners of the Company                                                                                                                               |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                                                                     | 1,244                                            | 1,171                                          | Non-controlling interests                                                                                                                                                  |
| Jumlah liabilitas dan ekuitas                                                                                                                                 | 385,704,462                                      | 320,000,710                                    | Total Liabilities and Equity                                                                                                                                               |
| <b>Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian</b>                                                                                   |                                                  |                                                | <b>Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</b>                                                                                             |
| Pendapatan                                                                                                                                                    | 98,365,751                                       | 120,648,093                                    | Revenue                                                                                                                                                                    |
| Rugi bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:                                                                                                   |                                                  |                                                | Net loss for the year attributable to:                                                                                                                                     |
| Pemilik entitas induk                                                                                                                                         | (33,592,634)                                     | (28,618,435)                                   | The Company                                                                                                                                                                |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                                                                     | (499)                                            | (138)                                          | Non-controlling interests                                                                                                                                                  |
| Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:                                                                                      |                                                  |                                                | Total comprehensive loss for the year attributable to:                                                                                                                     |
| Pemilik entitas induk                                                                                                                                         | (33,592,634)                                     | (26,557,360)                                   | The Company                                                                                                                                                                |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                                                                     | (499)                                            | (149)                                          | Non-controlling interests                                                                                                                                                  |
| Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan diatas 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 the associates recognized in the consolidated financial statements: |
|                                                                                                                                                               | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                                                                                                                                                                            |
| Aset bersih entitas asosiasi                                                                                                                                  | 284,224,066                                      | 221,504,191                                    | Net assets of the associates                                                                                                                                               |
| Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas induk                                                                                                           | 284,222,822                                      | 221,503,020                                    | Equity attributable to owners of the Company                                                                                                                               |
| Proporsi bagian kepemilikan Grup                                                                                                                              | 33.33%                                           | 33.33%                                         | Proportion of the Group's ownership interest                                                                                                                               |
| Jumlah                                                                                                                                                        | 94,740,941                                       | 73,834,340                                     | Total                                                                                                                                                                      |
| Penyesuaian                                                                                                                                                   | 617                                              | 763                                            | Adjustment                                                                                                                                                                 |
| Nilai tercatat bagian Grup                                                                                                                                    | 94,741,558                                       | 73,835,103                                     | Carrying amount of the Group's interest                                                                                                                                    |

**11. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH DAN ASET TETAP**

|                                | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Uang muka pembelian tanah      | 263,578,240                                      | 134,634,434                                    |
| Uang muka pembelian aset tetap | 40,255                                           | 205,269                                        |
| Jumlah                         | <u>263,618,495</u>                               | <u>134,839,703</u>                             |

Uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka atas pembelian tanah di daerah Kasablanka dan Gandaria, Jakarta, Pakuwon City, Keputih dan Tambak Osowilangun, Surabaya.

**11. ADVANCES FOR PURCHASE OF LAND AND PROPERTY AND EQUIPMENT**

Advances for purchase of land  
Advances for purchase of property and equipment  
Total

Advances for purchase of land are mainly advances for land in Kasablanka and Gandaria area, Jakarta, Pakuwon City, Keputih and Tambak Osowilangun, Surabaya.

**12. PROPERTI INVESTASI**

|                                   | 1 Januari 2019/<br>January 1, 2019<br>Rp'000 | Penambahan/<br>Additions<br>Rp'000 | Pengurangan/<br>Deductions<br>Rp'000 | Reklasifikasi/<br>Reclassifications<br>Rp'000 | 30 September/<br>September 30, 2019<br>Rp'000 |                                     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Biaya perolehan:                  |                                              |                                    |                                      |                                               |                                               | Cost:                               |
| Tanah                             | 5,853,618,679                                | 63,027,345                         | -                                    | -                                             | 5,916,646,024                                 | Land                                |
| Fasilitas bangunan                | 6,721,999,119                                | 42,580,751                         | 987,000                              | 11,195,712                                    | 6,774,788,582                                 | Buildings facilities                |
| Mesin dan peralatan               | 314,405,643                                  | 8,079,279                          | -                                    | -                                             | 322,484,922                                   | Machinery and equipment             |
| Properti dalam proses pembangunan | 523,666,695                                  | 135,367,340                        | -                                    | -                                             | 659,034,035                                   | Construction in progress - building |
| Jumlah                            | <u>13,413,690,136</u>                        | <u>249,054,715</u>                 | <u>987,000</u>                       | <u>11,195,712</u>                             | <u>13,672,953,562</u>                         | Total                               |
| Akumulasi penyusutan:             |                                              |                                    |                                      |                                               |                                               | Accumulated depreciation:           |
| Fasilitas bangunan                | 2,044,145,140                                | 252,749,522                        | 254,975                              | 3,500,750                                     | 2,300,140,437                                 | Buildings facilities                |
| Mesin dan peralatan               | 180,483,964                                  | 9,240,061                          | -                                    | -                                             | 189,724,025                                   | Machinery and equipment             |
| Jumlah                            | <u>2,224,629,104</u>                         | <u>261,989,583</u>                 | <u>254,975</u>                       | <u>3,500,750</u>                              | <u>2,489,864,462</u>                          | Total                               |
| Jumlah Tercatat                   | <u>11,189,061,032</u>                        |                                    |                                      |                                               | <u>11,183,089,100</u>                         | Net Carrying Amount                 |

|                                   | 1 Januari 2018/<br>January 1, 2018<br>Rp'000 | Penambahan/<br>Additions<br>Rp'000 | Pengurangan/<br>Deductions<br>Rp'000 | Reklasifikasi/<br>Reclassifications<br>Rp'000 | 31 Desember 2018/<br>December 31, 2018<br>Rp'000 |                                     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Biaya perolehan:                  |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Cost:                               |
| Tanah                             | 5,500,119,577                                | 349,171,134                        | -                                    | 4,327,968                                     | 5,853,618,679                                    | Land                                |
| Fasilitas bangunan                | 6,233,144,174                                | 11,430,175                         | 21,719,790                           | 499,144,560                                   | 6,721,999,119                                    | Buildings facilities                |
| Mesin dan peralatan               | 263,590,290                                  | 5,508,306                          | 806,223                              | 46,113,270                                    | 314,405,643                                      | Machinery and equipment             |
| Properti dalam proses pembangunan | 661,270,415                                  | 296,761,379                        | -                                    | (434,365,099)                                 | 523,666,695                                      | Construction in progress - building |
| Jumlah                            | <u>12,658,124,456</u>                        | <u>662,870,994</u>                 | <u>22,526,013</u>                    | <u>115,220,699</u>                            | <u>13,413,690,136</u>                            | Total                               |
| Akumulasi penyusutan:             |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Accumulated depreciation:           |
| Fasilitas bangunan                | 1,717,048,608                                | 327,538,937                        | -                                    | (442,405)                                     | 2,044,145,140                                    | Buildings facilities                |
| Mesin dan peralatan               | 161,957,642                                  | 19,339,338                         | 698,726                              | (114,290)                                     | 180,483,964                                      | Machinery and equipment             |
| Jumlah                            | <u>1,879,006,250</u>                         | <u>346,878,275</u>                 | <u>698,726</u>                       | <u>(556,695)</u>                              | <u>2,224,629,104</u>                             | Total                               |
| Jumlah Tercatat                   | <u>10,779,118,206</u>                        |                                    |                                      |                                               | <u>11,189,061,032</u>                            | Net Carrying Amount                 |

Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp 261.989.583 ribu dan Rp 247.498.457 ribu tahun 2019 dan 2018 dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 26).

Properti investasi merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Tunjungan Plaza I, Tunjungan Plaza III, Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Eastcoast Center, Mal Gandaria City, Mal Kota Kasablanka, Pakuwon Mall, Royal Plaza, Blok M Plaza, apartemen servis Somerset Berlian, Ascott Waterplace Surabaya dan gedung kantor yang disewakan.

Properti dalam proses pembangunan merupakan bangunan mal dan kantor yang terletak di Surabaya dengan persentase jumlah tercatat terhadap nilai

Depreciation expense amounted to 261,989,583 thousand and Rp 247,498,457 thousand in 2019 and 2018, respectively, which were recorded in direct cost-building expenses (Note 26).

Investment properties represents the land, buildings and machines of Tunjungan Plaza I, Tunjungan Plaza III, Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Eastcoast Center, Gandaria City Mall, Mal Kota Kasablanka, Pakuwon Mall, Royal Plaza, Blok M Plaza, Somerset Berlian service apartment, Ascott Waterplace Surabaya and office buildings that used for rental.

Construction in progress-building consist of mall buildings and office located in Surabaya and Jakarta, with recorded cost constituting approximately 31.38%

kontrak berkisar antara 31,38% sampai dengan 95,15%. Mall dan kantor diperkirakan akan selesai pada 2020. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 23.152.830 ribu dan Rp 42.518.765 ribu, dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 7,81% dan 6,66%.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 nilai wajar properti investasi, kecuali tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan dan aset tetap masing-masing sebesar Rp 25.080.260.000 ribu. Penilaian ditentukan oleh manajemen berdasarkan metode *income approach*.

Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi dan aset tetap, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti investasi dan aset tetap adalah penggunaan saat ini. Tidak terdapat perubahan teknik penilaian selama tahun berjalan.

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 1.828.728.840 ribu dan Rp 1.721.246.671 ribu (Catatan 25).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 929.920.654 ribu dan Rp 843.108.689 ribu (Catatan 26).

Pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, 32 unit perkantoran beserta tanahnya di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City digunakan sebagai jaminan atas utang Bank BNI (Catatan 19).

Properti investasi telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

until 95.15%. The mall and office are estimated to be completed in 2020. Management believes there is no hindrance to complete the construction.

Borrowing costs capitalized during 2019 and 2018 amounted to Rp 23,152,830 thousand and Rp 42,518,765 thousand, respectively, with capitalized rate at 7.81% and 6.66%, respectively.

The fair value of the investment properties, except for land that not yet determined the future use and property and equipment as of September 30, 2019 and December 31, 2018 amounted to Rp 25,080,260,000 thousand, respectively. The valuation was determined by management based on income approach method.

In estimating the fair value of the investment properties and property and equipment, the highest and the best use of the investment properties and property and equipment are their current use. There has been no change to the valuation technique during the year.

Rental and service charges revenue from investment properties in 2019 and 2017 amounted to Rp 1,828,728,840 thousand and Rp 1,721,246,671 thousand, respectively (Note 25).

Building expenses from investment properties in 2019 and 2018 amounted to Rp 929,920,654 thousand and Rp 843,108,689 thousand, respectively (Note 26).

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, 32 office units including the land in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City are used as collateral for the loans with Bank BNI (Note 19).

Investment properties was insured together with property and equipment (Note 13).

### 13. ASET TETAP

### 13. PROPERTY AND EQUIPMENT

|                         | 1 Januari 2019/<br>January 1, 2019 | Penambahan/<br>Additions | Pengurangan/<br>Deductions | Reklasifikasi/<br>Reclassifications | 30 September/<br>September 30, 2019 |                           |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
|                         | Rp'000                             | Rp'000                   | Rp'000                     | Rp'000                              | Rp'000                              |                           |
| Biaya perolehan:        |                                    |                          |                            |                                     |                                     | Cost:                     |
| Pemilikan langsung      |                                    |                          |                            |                                     |                                     | Direct acquisition        |
| Tanah                   | 263,368,405                        | 25,776                   | -                          | -                                   | 263,394,181                         | Land                      |
| Bangunan dan prasarana  | 1,480,357,660                      | 7,395,078                | -                          | (9,990,342)                         | 1,477,762,396                       | Buildings and facilities  |
| Mesin dan peralatan     | 30,467,977                         | -                        | -                          | -                                   | 30,467,977                          | Machinery and equipment   |
| Kendaraan bermotor      | 41,460,412                         | 2,048,101                | 4,312,114                  | -                                   | 39,196,400                          | Motor vehicles            |
| Inventaris kantor       | 234,320,287                        | 81,902,207               | 4,900                      | -                                   | 316,217,594                         | Office equipment          |
| Desain interior         | 42,113,678                         | 22,162,711               | -                          | -                                   | 64,276,389                          | Interior design           |
| Rumah contoh            | 22,454,504                         | 9,295                    | -                          | (749,946)                           | 21,713,854                          | Show unit                 |
| Aset dalam penyelesaian |                                    |                          |                            |                                     |                                     | Construction in progress  |
| Bangunan dan prasarana  | 361,108,143                        | 229,831,683              | -                          | -                                   | 590,939,826                         | Buildings and facilities  |
| Jumlah                  | 2,475,651,066                      | 343,374,852              | 4,317,014                  | (10,740,288)                        | 2,803,968,616                       | Total                     |
| Akumulasi penyusutan:   |                                    |                          |                            |                                     |                                     | Accumulated depreciation: |
| Pemilikan langsung      |                                    |                          |                            |                                     |                                     | Direct acquisition        |
| Bangunan dan prasarana  | 422,223,006                        | 48,785,793               | -                          | (3,500,750)                         | 467,508,049                         | Buildings and facilities  |
| Mesin dan peralatan     | 30,116,188                         | 233,261                  | -                          | -                                   | 30,349,449                          | Machinery and equipment   |
| Kendaraan bermotor      | 34,874,873                         | 2,025,109                | 4,214,762                  | -                                   | 32,685,221                          | Motor vehicles            |
| Inventaris kantor       | 168,144,651                        | 23,397,405               | 6,866                      | -                                   | 191,535,190                         | Office equipment          |
| Desain interior         | 70,895,707                         | 482,369                  | -                          | -                                   | 71,378,076                          | Interior design           |
| Rumah contoh            | 16,579,143                         | 1,360,215                | -                          | -                                   | 17,939,358                          | Show unit                 |
| Jumlah                  | 742,833,568                        | 76,284,152               | 4,221,628                  | (3,500,750)                         | 811,395,342                         | Total                     |
| Jumlah Tercatat         | 1,732,817,498                      |                          |                            |                                     | 1,992,573,274                       | Net Carrying Amount       |

**PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018**  
**(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 -**  
**Lanjutan**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2018**  
**(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018 - Continued**

|                         | 1 Januari 2018/<br>January 1, 2018<br>Rp'000 | Penambahan/<br>Additions<br>Rp'000 | Pengurangan/<br>Deductions<br>Rp'000 | Reklasifikasi/<br>Reclassifications<br>Rp'000 | 31 Desember 2018/<br>December 31, 2018<br>Rp'000 |                           |
|-------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Biaya perolehan:        |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Cost:                     |
| Pemilikan langsung      |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Direct acquisition        |
| Tanah                   | 262,361,768                                  | 1,006,637                          | -                                    | -                                             | 263,368,405                                      | Land                      |
| Bangunan dan prasarana  | 1,466,776,912                                | 13,580,748                         | -                                    | -                                             | 1,480,357,660                                    | Buildings and facilities  |
| Mesin dan peralatan     | 30,420,377                                   | 47,600                             | -                                    | -                                             | 30,467,977                                       | Machinery and equipment   |
| Kendaraan bermotor      | 43,323,391                                   | 2,546,257                          | 4,409,236                            | -                                             | 41,460,412                                       | Motor vehicles            |
| Inventaris kantor       | 202,713,642                                  | 31,952,030                         | 102,385                              | (243,000)                                     | 234,320,287                                      | Office equipment          |
| Desain interior         | 38,449,793                                   | 3,663,885                          | -                                    | -                                             | 42,113,678                                       | Interior design           |
| Rumah contoh            | 19,880,177                                   | 4,678,755                          | -                                    | (2,104,428)                                   | 22,454,504                                       | Show unit                 |
| Aset dalam penyelesaian |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Construction in progress  |
| Bangunan dan prasarana  | 262,364,356                                  | 98,743,787                         | -                                    | -                                             | 361,108,143                                      | Buildings and facilities  |
| Jumlah                  | 2,326,290,416                                | 156,219,699                        | 4,511,621                            | (2,347,428)                                   | 2,475,651,066                                    | Total                     |
| Akumulasi penyusutan:   |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Accumulated depreciation: |
| Pemilikan langsung      |                                              |                                    |                                      |                                               |                                                  | Direct acquisition        |
| Bangunan dan prasarana  | 389,717,749                                  | 32,505,257                         | -                                    | -                                             | 422,223,006                                      | Buildings and facilities  |
| Mesin dan peralatan     | 29,815,566                                   | 300,622                            | -                                    | -                                             | 30,116,188                                       | Machinery and equipment   |
| Kendaraan bermotor      | 35,885,263                                   | 3,398,846                          | 4,409,236                            | -                                             | 34,874,873                                       | Motor vehicles            |
| Inventaris kantor       | 139,844,417                                  | 28,402,619                         | 102,385                              | -                                             | 168,144,651                                      | Office equipment          |
| Desain interior         | 34,884,390                                   | 36,011,317                         | -                                    | -                                             | 70,895,707                                       | Interior design           |
| Rumah contoh            | 14,204,933                                   | 2,440,412                          | -                                    | (66,202)                                      | 16,579,143                                       | Show unit                 |
| Jumlah                  | 644,352,318                                  | 103,059,073                        | 4,511,621                            | (66,202)                                      | 742,833,568                                      | Total                     |
| Jumlah Tercatat         | 1,681,938,098                                |                                    |                                      |                                               | 1,732,817,498                                    | Net Carrying Amount       |

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

|                                             | 2019<br>Rp'000 | 2018<br>Rp'000 |                                                  |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------------|
| Beban operasional hotel (Catatan 26)        | 47,885,613     | 47,835,831     | Hotel operating expenses (Note 26)               |
| Beban penjualan (Catatan 27)                | 1,360,215      | 1,688,631      | Selling expenses (Note 27)                       |
| Beban umum dan administrasi<br>(Catatan 28) | 27,038,324     | 20,474,461     | General and administrative expenses<br>(Note 28) |
| Jumlah                                      | 76,284,152     | 69,998,923     | Total                                            |

Aset dalam penyelesaian merupakan proyek berlokasi di Surabaya meliputi bangunan hotel yang terletak di dalam kawasan Pakuwon Mall, dengan persentase penyelesaian sebesar 61,9% pada tahun 2019. Manajemen memperkirakan proyek ini diselesaikan pada awal tahun 2020.

Construction in progress consists of projects located in Surabaya, which include hotel building located in Pakuwon Mall, with percentage completion of 61.9% in 2019. Management estimated the project will be finish in the beginning of 2020.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 9.296.225 ribu dan Rp 5.781.825 ribu dengan tingkat kapitalisasi sebesar 9,58% dan 8,43%.

Borrowing costs capitalized during 2019 and 2018 amounted to Rp 9,296,225 thousand and Rp 5,781,825 thousand, with capitalization rate of 9.58% and 8.43%, respectively.

Tanah dan bangunan hotel di Tunjungan Plaza (TP IV) digunakan sebagai jaminan utang sindikasi (Catatan 19).

Hotel's land and building in Tunjungan Plaza (TP IV) used as collateral for syndicate loan (Note 19).

Perusahaan, AW dan EPH memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kedungdoro, Surabaya serta di Gandaria dan di Kasablanka, Jakarta dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2024 sampai 2042. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Company, AW and EPH own several parcels of land located in Kelurahan Kaliasin and Kedungdoro, Surabaya and also in Gandaria and in Kasablanka, Jakarta with legal rights in the form of Building Use Rights (HGBs) for a period of 20 to 30 years which will expire between 2024 to 2042. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all parcels of land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 359.444.315 ribu dan Rp 294.081.213ribu, masing-masing pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Cost of property and equipment which were fully depreciated but still used by the Group amounted to Rp 359,444,315 thousand and Rp 294,081,213 thousand, as of September 30, 2019 and December 31, 2018, respectively.

Properti investasi, aset real estat, dan aset tetap kecuali tanah diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain *property-all-risk*, *public liability*, terorisme dan sabotase kepada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga, adalah sebagai berikut:

Investment properties, real estate assets, and property and equipment, except for land, were insured against certain risks, among others property all risk, public liability, terrorism and sabotage with several third parties insurance companies as follows:

|                           | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                             |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|
| Nilai pertanggungan aset  |                                                  |                                                | Sum insured                 |
| Rupiah                    | 8,846,911,932                                    | 8,846,911,932                                  | Rupiah                      |
| Dollar Amerika Serikat    |                                                  |                                                | U.S. Dollar                 |
| (US\$ 3.055.328 ribu pada |                                                  |                                                | (US\$ 3,055,328 thousand    |
| 30 September 2019 dan     |                                                  |                                                | at September 30, 2019 and   |
| 31 Desember 2018)         | 43,306,219,072                                   | 44,244,203,673                                 | December 31, 2018 )         |
| Jumlah                    | 52,153,131,004                                   | 53,091,115,605                                 | Total                       |
| Jumlah tercatat aset -    |                                                  |                                                | Carrying amount of assets - |
| yang diasuransikan        |                                                  |                                                | insured                     |
| Aset tetap                | 1,735,918,643                                    | 1,469,449,093                                  | Property and equipment      |
| Properti investasi        | 5,266,916,441                                    | 5,335,442,353                                  | Investment properties       |
| Aset real estat           | 3,533,206,252                                    | 3,475,680,934                                  | Real estate assets          |
| Jumlah                    | 10,536,041,336                                   | 10,280,572,380                                 | Total                       |

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset tetap.

Based on the review of the property and equipment at the end of the year, management believes that there was no indication of impairment of property and equipment.

#### 14. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

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

|                       | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |             |
|-----------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Berdasarkan mata uang |                                                  |                                                | By currency |
| Rupiah                | 363,378,758                                      | 294,042,536                                    | Rupiah      |
| Dolar Amerika Serikat | 1,575,284                                        | 1,739,402                                      | U.S. Dollar |
| Jumlah                | 364,954,042                                      | 295,781,938                                    | Total       |

Utang kepada pihak ketiga terutama merupakan utang kepada kontraktor, pemasok dan retensi.

Trade payable to third parties mainly represent payable to contractors, supplier and retention.

**15. UTANG PAJAK**

|                            | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |
|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Perusahaan:                |                                                  |                                                |
| Pajak pertambahan nilai    | 6,383,566                                        | 5,251,688                                      |
| Pajak penghasilan final    | 3,074,774                                        | 6,039,651                                      |
| Pajak penghasilan lainnya: |                                                  |                                                |
| - Pasal 21/26              | 1,036,259                                        | 3,810,417                                      |
| - Pasal 22                 | -                                                | 696,739                                        |
| - Pasal 23                 | 337,680                                          | 356,180                                        |
| Pajak hotel dan restoran   | 2,406,550                                        | 2,644,709                                      |
| Pajak undian               | 203,801                                          | -                                              |
| Entitas anak:              |                                                  |                                                |
| Pajak pertambahan nilai    | 24,164,427                                       | 25,000,699                                     |
| Pajak penghasilan final    | 17,267,837                                       | 20,133,701                                     |
| Pajak penghasilan lainnya: |                                                  |                                                |
| - Pasal 21/26              | 3,025,526                                        | 11,955,218                                     |
| - Pasal 23                 | 429,778                                          | 1,016,667                                      |
| - Pasal 25                 | 243,915                                          | 419,530                                        |
| - Pasal 29                 | 2,893,278                                        | 8,599,928                                      |
| Pajak hotel dan restoran   | 2,214,312                                        | 2,057,222                                      |
| Pajak undian               | 156,983                                          | -                                              |
| Jumlah                     | <u>63,838,686</u>                                | <u>87,982,349</u>                              |

The Company:  
Value added tax  
Final income tax  
Other income taxes:  
- Article 21/26  
- Article 22  
- Article 23  
Hotel and restaurant tax  
Taxes on promotional activities  
The subsidiaries:  
Value added tax  
Final income tax  
Other income taxes:  
- Article 21/26  
- Article 23  
- Article 25  
- Article 29  
Hotel and restaurant tax  
Taxes on promotional activities  
Total

**16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

|                                                              | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bunga atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 19 dan 20) | 28,619,284                                       | 76,058,688                                     |
| Listrik, air dan gas                                         | 19,989,252                                       | 23,767,524                                     |
| Premium derivatif (Catatan 21)                               | 5,345,873                                        | 16,036,367                                     |
| Gaji                                                         | 9,504,521                                        | 10,846,274                                     |
| Parkir                                                       | 13,026,000                                       | 9,563,489                                      |
| Kebersihan dan perawatan                                     | 11,116,854                                       | 8,478,148                                      |
| Keamanan                                                     | 7,795,982                                        | 8,179,511                                      |
| Jasa operator hotel                                          | 3,716,910                                        | 5,247,745                                      |
| Penjualan dan pemasaran                                      | 6,686,034                                        | 4,011,812                                      |
| Pajak Bumi dan Bangunan                                      | 22,986,691                                       | -                                              |
| Premi asuransi                                               | 3,700,673                                        | -                                              |
| Jasa profesional                                             | 81,525                                           | 2,987,630                                      |
| Lain-lain                                                    | 28,082,938                                       | 40,553,791                                     |
| Jumlah                                                       | <u>160,652,537</u>                               | <u>205,730,979</u>                             |

Interest on banks loans and bonds payable (Notes 19 and 20)  
Electricity, water and gas  
Derivative premium (Note 21)  
Salary  
Parking  
Cleaning and maintenance  
Security  
Hotel's operator fee  
Sales and marketing  
Property tax  
Insurance premium  
Professional fee  
Others

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain terutama merupakan biaya yang masih harus dibayar atas jasa perbaikan dan pemeliharaan, penyelenggaraan acara mal, dan operasional hotel.

Other accrued expenses mainly represent accrual for repair and maintenance, event mall, and operational hotel.

## 17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

|                                                  | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
|                                                  | Rp'000                                 | Rp'000                               |                            |
| Sewa ruangan                                     | 1,147,745,568                          | 1,121,234,101                        | Space rental               |
| Lain-lain                                        | 85,269,179                             | 45,403,101                           | Others                     |
| Jumlah                                           | 1,233,014,747                          | 1,166,637,202                        | Total                      |
| Bagian yang akan direalisasi<br>dalam satu tahun | (1,180,313,323)                        | (1,004,883,124)                      | Realizable within one year |
| Bagian jangka panjang                            | 52,701,424                             | 161,754,078                          | Long-term portion          |

## 18. UANG MUKA PELANGGAN

|                      | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                               |
|----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|                      | Rp'000                                 | Rp'000                               |                               |
| Apartemen dan kantor | 511,233,881                            | 1,404,962,224                        | Apartment and office building |
| Tanah dan bangunan   | 243,439,270                            | 283,876,495                          | Land and buildings            |
| Jumlah               | 754,673,151                            | 1,688,838,719                        | Total                         |

Merupakan uang muka pelanggan atas penjualan tanah dan bangunan serta apartemen dan kantor yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan. Uang muka terutama untuk TP VI, Eastcoast Mansion (ECM), Edutown, Pakuwon Mall Mansion dan Grand Pakuwon, proyek yang terletak di Surabaya, dan Kota Kasablanka tahap 2, proyek yang terletak di Jakarta.

Advances from customers mainly represent advance payments for sale of land and buildings and apartment and office that do not satisfy the revenue recognition criteria. Advance payment mainly represents advance payments received by TP VI, Eastcoast Mansion (ECM), Edutown, Pakuwon Mall Mansion and Grand Pakuwon, projects in Surabaya, and Kota Kasablanka phase 2, project in Jakarta.

## 19. UTANG BANK JANGKA PANJANG

|                                            | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                                            | Rp'000                                 | Rp'000                               |                          |
| <u>Rupiah</u>                              |                                        |                                      | <u>Rupiah</u>            |
| Utang sindikasi - bersih                   | 1,095,266,564                          | 1,466,397,346                        | Syndicated loan - net    |
| Bank Mandiri                               | 308,963,512                            | 358,900,000                          | Bank Mandiri             |
| Bank Negara Indonesia                      | 130,070,019                            | 180,770,019                          | Bank Negara Indonesia    |
| Jumlah                                     | 1,534,300,095                          | 2,006,067,365                        | Total                    |
| Dikurangi: jatuh tempo dalam<br>satu tahun | (951,076,324)                          | (646,528,164)                        | Less: current maturities |
| Bagian jangka panjang                      | 583,223,771                            | 1,359,539,201                        | Long-term portion        |

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

The bank loans are repayable as follows:

|                                                                                   | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                   | Rp'000                                 | Rp'000                               |                                                 |
| Jatuh tempo dalam tahun                                                           |                                        |                                      | Due in the year                                 |
| 2019                                                                              | 175,871,650                            | 651,508,138                          | 2019                                            |
| 2020                                                                              | 914,841,862                            | 914,841,862                          | 2020                                            |
| 2021                                                                              | 398,320,019                            | 398,320,019                          | 2021                                            |
| Setelah 2021                                                                      | 50,000,000                             | 50,000,000                           | After 2021                                      |
| Jumlah                                                                            | 1,539,033,531                          | 2,014,670,019                        | Total                                           |
| Biaya transaksi yang belum diamortisasi                                           | (4,733,437)                            | (8,602,654)                          | Unamortized transaction costs                   |
| Nilai tercatat                                                                    | 1,534,300,095                          | 2,006,067,365                        | Carrying amount                                 |
| Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut: |                                        |                                      | The amortized cost of the loans are as follows: |

|                                                   | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
|                                                   | Rp'000                                 | Rp'000                               |                            |
| Utang bank jangka panjang                         | 1,534,300,095                          | 2,006,067,365                        | Long term bank loans       |
| Biaya bunga yang masih harus dibayar (Catatan 16) | 5,488,104                              | 6,670,563                            | Accrued interest (Note 16) |
| Jumlah                                            | 1,539,788,199                          | 2,012,737,928                        | Total                      |

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun biaya yang masih harus dibayar pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Accrued interest are recorded in accrued expenses in the consolidated statements of financial position.

#### Utang Sindikasi

#### Syndicated Loan

|                                         | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018 |                               |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|                                         | Rp'000                                 | Rp'000                               |                               |
| Perusahaan                              | 600,000,000                            | 825,000,000                          | The Company                   |
| EPH                                     | 500,000,000                            | 650,000,000                          | EPH                           |
| Jumlah                                  | 1,100,000,000                          | 1,475,000,000                        | Total                         |
| Biaya transaksi yang belum diamortisasi | (4,733,436)                            | (8,602,654)                          | Unamortized transaction costs |
| Nilai tercatat                          | 1,095,266,564                          | 1,466,397,346                        | Carrying amount               |

#### Perusahaan

#### The Company

Berdasarkan akta perjanjian kredit sindikasi No. 42 pada 9 September 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman sindikasi dari Bank Mandiri dan BCA dengan maksimum pinjaman Rp 1.250.000.000 ribu, atau maksimal sebesar 50% dari biaya proyek TP IV hotel, TP V dan TP VI, sebagai berikut:

Based on credit syndication facility agreement No. 42 dated September 9, 2014, the Company signed loan agreement with Bank Mandiri and BCA with maximum credit amount Rp 1,250,000,000 thousand, or maximum 50% from TP IV hotel, TP V and TP VI's, project cost, as follows:

- *Tranche 1* sebesar Rp 500.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan 9 September 2020, dengan masa tenggang dan ketersediaan penarikan sampai dengan 9 September 2016.
- *Tranche 2* sebesar Rp 750.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas 6 tahun sejak tanggal

- *Tranche 1* amounting to Rp 500,000,000 thousand with the term of the facility until September 9, 2020, with grace period and availability period until September 9, 2016.
- *Tranche 2* amounting to Rp 750,000,000 thousand with facility term of 6 years since the date of first

penarikan tranche 2 pertama kali dilakukan, dengan masa tenggang 2 tahun sejak tanggal penarikan kredit pertama.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga BI ditambah margin 3,5%. Besarnya margin akan dikurangi sebesar 0,5% setelah TP V memasuki masa operasional. Berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit sindikasi No. 17 tanggal 14 Desember 2016, suku bunga diubah menjadi JIBOR untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,323% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Tingkat bunga per tahun pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah 8,43% dan 10,03%.

Jaminan atas utang ini adalah tanah dan bangunan TP IV, TP V dan TP VI masing-masing seluas kurang lebih 7.457 m<sup>2</sup>, 6.814 m<sup>2</sup> dan 11.703 m<sup>2</sup> (Catatan 8, 12 dan 13).

Pada 30 September 2019, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

#### **EPH**

Berdasarkan akta No. 18 dan 17 tanggal 10 Juni 2016, EPH memperoleh fasilitas pinjaman sindikasi dari Bank Mandiri, CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri dengan maksimum pinjaman Rp 700.000.000 ribu, dengan masa tenggang sampai dengan 30 bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga BI ditambah margin 3,25% per tahun. Besarnya margin akan dikurangi sebesar 0,5% setelah pembangunan apartemen dan *office tower* Kota Kasablanka tahap 2 selesai. Berdasarkan Akta Adendum I Perjanjian Sindikasi No. 14 tanggal 17 Januari 2017, suku bunga diubah menjadi JIBOR untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,58% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Tingkat bunga per tahun pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah 8,69% dan 10,29% per tahun.

Jaminan atas utang ini adalah tanah dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.904 m<sup>2</sup>, HGB No. 978 seluas 12.274 m<sup>2</sup>, HGB No. 977 seluas 4.742 m<sup>2</sup> dan HGB No. 979 seluas 5.182 m<sup>2</sup> digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi (Catatan 8).

Pada 30 September 2019, EPH telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

#### **Bank Mandiri**

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. CRO,KP/078/PTK/2015 tanggal 7 Mei 2015, PP memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus dari Bank Mandiri dengan maksimum pinjaman Rp 1.500.000.000 ribu sebagai berikut:

- *Tranche 1* sebesar Rp 500.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan 31 Desember 2019 (termasuk masa ketersediaan penarikan sampai dengan 31 Desember 2015).

withdrawal of tranche 2 facility, with grace period of 2 years from the date of first withdrawal.

The loan bears interest using BI Rate plus 3.5% margin. The margin will be reduced by 0.5% after TP V starts operating. Based on changes of credit syndication facility agreement No. 17 dated December 14, 2016, the interest rate was changed to JIBOR for 3 months plus margin of 2.323% per annum, starting since December 2016. Interest rate per annum as of September 30, 2019 and December 31, 2018 are 8.43% and 10.03%, respectively.

The loan is secured with land and building of TP IV, TP V and TP VI of approximately 7,457 square meters, 6,814 square meters and 11,703 square meters, respectively (Notes 8, 12 and 13).

As of September 30, 2019, the Company is in compliance with the terms and conditions of the loans.

#### **EPH**

Based on credit syndication facility agreement No. 18 and 17 dated June 10, 2016, EPH signed loan agreement with Bank Mandiri, CIMB Niaga and Bank Syariah Mandiri with maximum credit Rp 700,000,000 thousand with grace periods until 30 months from the date of agreement.

The loan bears interest using BI rate plus 3.25% margin per annum. The margin will be reduced by 0.5% after construction of apartment and office tower Kota Kasablanka phase 2 have finished. Based on Amendment I syndication agreement No. 14 dated January 17, 2017, the interest rate was changed to JIBOR for 3 months plus margin 2.58% per annum, starting since December 2016. Interest rate per annum as of September 30, 2019 and December 31, 2018 are 8.69% and 10.29% per annum, respectively.

The loan is secured with land with HGB certificate No. 1763 covering 13,904 square meters, HGB No. 978 covering 12,274 square meters, HGB No. 977 covering 4,742 square meters and HGB No. 979 covering 5,182 square meters are used as collateral for the syndicated loan (Note 8).

As of September 30, 2019, EPH is in compliance with the terms and condition of the loans.

#### **Bank Mandiri**

Based on credit facility agreement No. CRO,KP/078/PTK/2015 dated May 7, 2015, PP signed loan agreement with Bank Mandiri with maximum credit amount Rp 1,500,000,000 thousand as follows:

- *Tranche 1* amounting to Rp 500,000,000 thousand with the term of the facility until December 31, 2019 (including availability period until December 31, 2015).

- *Tranche 2* sebesar Rp 500.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan 31 Desember 2020 (termasuk masa ketersediaan penarikan sampai dengan 31 Desember 2016).
- *Tranche 3* sebesar Rp 500.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan 31 Desember 2020 (termasuk masa ketersediaan penarikan sampai dengan 31 Desember 2017).

Pada tanggal 2 Juni 2016, masa ketersediaan penarikan fasilitas pinjaman berubah menjadi sampai dengan 30 Juni 2016 untuk *Tranche 1*, 30 Juni 2017 untuk *Tranche 2* dan 30 Juni 2018 untuk *Tranche 3*.

Fasilitas transaksi khusus tersebut akan digunakan untuk pengembangan usaha PP antara lain mal, hotel dan kondominium. Tingkat bunga tetap pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 9,60% per tahun.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan :

- Piutang dari penjualan apartemen PP antara lain proyek Orchard, Tanglin, La Riz, Anderson, Benson dan La Viz sebesar Rp 1.400.000.000 ribu dan piutang hotel sebesar Rp 100.000.000 ribu.
- Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama PP seluas 46.299 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, diikat hak tanggungan minimal sebesar Rp 845.857.000 ribu.

Pada tahun 2017, PP telah melunasi pinjaman *Tranche 1* dan *Tranche 2*.

Pada tahun 2018, PP melakukan penarikan *Tranche 3* sebesar Rp 358.900.000 ribu dan akan jatuh tempo pada Desember 2020.

#### **Bank Negara Indonesia**

Pada tanggal 17 Juni 2014, AW memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank Negara Indonesia (BNI), dengan tujuan untuk pembiayaan proyek Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel dengan maksimal pinjaman pokok dan *Interest During Construction* (IDC) masing-masing sebesar Rp 300.000.000 ribu dan Rp 16.261.000 ribu tingkat bunga JIBOR 1 (satu) bulan + 2,85% dan jatuh tempo dalam 84 bulan, termasuk periode tenggang selama 24 bulan, sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit tersebut. Tingkat bunga pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar 8,76% dan 10,40% per tahun. IDC merupakan pinjaman yang berasal dari bunga pokok yang dibayarkan, 70% dijadikan pinjaman kembali dan 30% dibayarkan sendiri.

Pembayaran kembali pokok fasilitas kredit akan dilakukan setiap triwulan yang dimulai setelah berakhirnya waktu *grace period* dengan jumlah angsuran tertentu.

Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan aset AW sebagai berikut:

- *Tranche 2* amounting to Rp 500,000,000 thousand with the term of the facility until December 31, 2020 (including availability period until December 31, 2016).
- *Tranche 3* amounting to Rp 500,000,000 thousand with the term of the facility until December 31, 2020 (including availability period until December 31, 2017).

On June 2, 2016, availability period turned into a credit facility until June 30, 2016 for *Tranche 1*, June 30, 2017 for *Tranche 2* and June 30, 2018 for *Tranche 3*.

This special transaction loan will be used to finance PP business development including malls, hotels and condominiums. The loan has fixed interest rate with interest rate as of September 30, 2019 and December 31, 2018 is 9.60% per annum, respectively.

This credit facility is secured by:

- Receivables from the sale of the PP apartment including Orchard, Tanglin, La Riz, Anderson, Benson and La Viz amounting to Rp 1,400,000,000 thousand and hotel receivable amounting to Rp 100,000,000 thousand.
- Freehold Title of Ownership on Multy-storey Building Units (SHMSRS) on behalf of PP covering area of 46,299 m<sup>2</sup> and building on it with encumbrance of at least Rp 845,857,000 thousand.

In 2017, PP has fully paid this *Tranche 1* and *Tranche 2*.

In 2018, PP has drawdown *Tranche 3* amounted Rp 358,900,000 thousand and will be due on December 2020.

#### **Bank Negara Indonesia**

On June 17, 2014, AW obtained investment credit facilities from Bank Negara Indonesia (BNI) for the purpose of financing the project Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel with maximum principal and *Interest During Construction* (IDC) loan amounting to Rp 300,000,000 thousand and Rp 16,261,000 thousand, respectively, both with interest rate JIBOR 1 (one) month + 2.85% and will mature in 84 months, including grace period of 24 months, from the date of the signing of the loan facility. Interest rate per annum as of September 30, 2019 and December 31, 2018 is 8.76% and 10.40% per annum, respectively. IDC represents loan arising from the interest on the Investment Credit Facility, 70% is treated as IDC loan and 30% is self financing.

The loan facility is repayable quarterly which starts at the end of the grace period based on certain installment.

The credit facility is secured by assets of AW as follow:

- Hak tanggungan pertama atas 32 unit perkantoran dengan luas total 13.061 m<sup>2</sup> di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City yang terletak diatas sertifikat SHGB No. 1035 seluas 5.943 m<sup>2</sup> terletak di Jakarta (Catatan 12);
- Jaminan fidusia atas tagihan sewa 32 unit office yang terletak di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City (Catatan 7);
- Jaminan fidusia atas pendapatan dan piutang terkait aktivitas usaha hotel (Catatan 7).

Perjanjian pinjaman juga mensyaratkan AW untuk mematuhi *negative covenant* tertentu.

Perjanjian pinjaman mengharuskan AW mempertahankan rasio keuangan tertentu seperti minimal *current ratio*, maksimal *debt equity ratio*, minimal *debt service coverage* dan maksimal *loan to total value* yang dihitung berdasarkan laporan keuangan AW.

Pada 30 September 2019, AW telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

- The first priority security rights over 32 office units with the total area of 13,061 square meters in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City located above SHGB No. 1035 covering of 5,943 square meters of land area located in Jakarta (Note 12);
- Fiduciary security on rent bills of 32 office units in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City (Note 7);
- Fiduciary security on income and related receivables from hotel business activity (Note 7).

The loan agreement also provides certain negative covenants that AW must comply.

The loan agreement requires AW to maintain certain financial ratio such as minimum current ratio, maximum debt equity ratio, minimum debt service coverage and maximum loan to total value which are calculated based on AW's financial statements.

As of September 30, 2019, AW is in compliance with the terms and conditions of the loans.

## 20. UTANG OBLIGASI

|                                                     | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Notes 2024 - Nilai nominal<br>(US\$ 250.000.000)    | 3,543,500,000                                    |
| Biaya transaksi pinjaman yang<br>belum diamortisasi | (40,159,083)                                     |
| Bersih                                              | <u>3,503,340,917</u>                             |

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

|                                                                                | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Utang obligasi setelah dikurangi<br>biaya transaksi yang belum<br>diamortisasi | 3,503,340,917                                    |
| Biaya bunga yang masih harus<br>dibayar atas utang obligasi<br>(Catatan 16)    | 23,131,180                                       |
| Jumlah                                                                         | <u>3,526,472,097</u>                             |

### Notes 2024

Pada tanggal 14 Februari 2017, PPPL, sebagai Penerbit, menerbitkan Senior Notes due 2024 ("Notes 2024") sebesar US\$ 250.000.000 dengan tingkat bunga sebesar 5% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 14 Februari 2024. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

## 20. BONDS PAYABLE

|                                                  | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |  |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| Notes 2024 - Nominal value<br>(US\$ 250,000,000) | 3,620,250,000                                  |  |
| Unamortised transaction costs                    | (46,124,232)                                   |  |
| Net                                              | <u>3,574,125,768</u>                           |  |

The amortized cost of the loans are as follows:

|                                                       | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| Bonds payable net of unamortized<br>transaction costs | 3,574,125,768                                  |  |
| Accrued interest on bonds payable<br>(Note 16)        | 69,388,125                                     |  |
| Total                                                 | <u>3,643,513,893</u>                           |  |

### Notes 2024

On February 14, 2017, PPPL, as Issuer, issued Senior Notes due 2024 (the "Notes 2024") amounting to US\$ 250,000,000 with interest rate of 5% per annum payable every 6 (six) months. The bonds have a term of 7 (seven) years and are due on February 14, 2024. All the bonds were offered at 100% of the nominal value.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York cabang London bertindak sebagai Wali Amanat.

The bond is listed on the Singapore Stock Exchange with the Bank of New York London branch as Trustee.

Obligasi tersebut dijamin oleh Perusahaan sebagai *Parent Guarantor* serta AW, EPH, DJM, GPS, PP, PR, PSA dan PBR sebagai *Subsidiary Guarantors*, dengan tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali. Dalam hal Penerbit lalai membayar suatu jumlah yang telah jatuh tempo dan harus dibayar berdasarkan dokumen transaksi termasuk *Indenture* dan/atau Surat Utang, maka Perusahaan maupun entitas anak penjamin wajib untuk membayar jumlah tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam dokumen transaksi.

The bonds are guaranteed by the Company as Parent Guarantor and AW, EPH, DJM, GPS, PP, PR, PSA and PBR as Subsidiary Guarantors unconditionally and irrevocably. In the case of an Issuer delinquent in amount due and payable under the transaction documents, including the Indenture and/or the Debentures, the Company and the Subsidiary Guarantors are obliged to pay such amounts in accordance with the terms and conditions set forth in the transaction documents.

Perusahaan serta entitas anak penjamin wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti minimal Rasio Penutupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap total aset.

The Company and Subsidiary Guarantors are required to maintain certain financial ratios such as minimum Fixed Charge Coverage Ratio and outstanding secure Indebtedness to Total Assets.

Pada tanggal 30 September 2019, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

As of September 30, 2019, the Company and Subsidiary Guarantors has fulfilled all terms and conditions required.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk melunasi Notes 2019 dan tujuan umum Perusahaan.

The funds generated from the issuance of bonds were used to redeem Notes 2019 and general corporate purposes.

Berdasarkan pemeringkatan terakhir yang diterbitkan oleh Moody's Investors Service, Inc., Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P) dan Fitch, peringkat obligasi masing-masing adalah Ba2 stabil, BB stabil dan BB stabil.

Based on the latest ratings issued by Moody's Investors Service, Inc. Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P) and Fitch, the bonds are rated Ba2 stable, BB stable and BB stable, respectively.

## 21. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

## 21. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Sehubungan dengan refinancing Notes 2019 (Catatan 20), kontrak derivatif terkait dengan Notes 2019 direstrukturisasi dengan menandatangani perjanjian Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment dengan Bank Standard Chartered (SCB) dan perjanjian USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) dengan Deutsche Bank AG (DB) untuk mengelola resiko nilai tukar mata uang terhadap Notes 2024 dalam Dollar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh PPPL.

With respect to refinancing Notes 2019 (Note 20), derivative contracts related to Notes 2019 were restructured by entered into USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreement with Standard Chatered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) with Deutsche Bank AG (DB) to manage the foreign exchange risk on Notes 2024 in US Dollar issued by PPPL.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

The estimated fair value of the Company's derivative financial instruments are as follows:

| Bank                          | Tanggal efektif/<br>Effective date   | Tanggal berakhir/<br>Termination date | Nosional/<br>Notional<br>US\$ | Lower Strike<br>Rp | Upper Strike<br>Rp | Nilai wajar / Fair Value               |                                       |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
|                               |                                      |                                       |                               |                    |                    | 30 September/<br>September 30,<br>2019 | 31 Desember /<br>December 31,<br>2018 |
|                               |                                      |                                       |                               |                    |                    | Rp'000                                 | Rp'000                                |
| Standard Chartered Bank (SCB) | 14 February/<br>February 14,<br>2017 | 14 February/<br>February 14,<br>2024  | 100,000,000                   | 13,500             | 15,000             | 60,813,859                             | 42,557,357                            |
| Deutsche Bank (DB)            | 14 February/<br>February 14,<br>2017 | 14 February/<br>February 14,<br>2024  | 150,000,000                   | 13,500             | 16,500             | 102,781,246                            | 50,042,296                            |
| Jumlah / Total                |                                      |                                       |                               |                    |                    | 163,595,105                            | 92,599,653                            |

Pada kontrak derivatif diatas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,65%-1,30% per tahun pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.65%-1.30% per annum as of September 30, 2019 and December 31, 2018 respectively.

Pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan mencatat aset instrumen keuangan derivatif masing-masing sebesar Rp 163.595.105 ribu dan Rp 92.599.653 ribu.

Keuntungan (kerugian) bersih atas instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 40.116.804 ribu dan (Rp 4.661.816 ribu) pada tahun 2019 dan 2018 disajikan sebagai "Keuntungan (kerugian) atas instrumen keuangan derivatif -bersih".

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, the Company recorded derivative financial instrument assets amounting to Rp 163,595,105 thousand and Rp 92,599,653 thousand.

Gain (loss) on derivative financial instrument amounted to Rp 40,116,804 thousand and (Rp 4,661,816 thousand) in 2019 and 2018, which is presented as "Gain (loss) in derivative financial instrument net".

## 22. MODAL SAHAM

## 22. CAPITAL STOCK

| 30 September 2019 dan 31 Desember, 2018<br>September 30, 2019 and December 31, 2018 |                                   |                                                  |                                                                |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Nama Pemegang Saham                                                                 | Jumlah Saham/<br>Number of Shares | Persentase Pemilikan/<br>Percentage of Ownership | Jumlah Modal Disetor/<br>Total Paid-up Capital Stock<br>Rp'000 | Name of Stockholders       |
| PT. Pakuwon Arthaniaga                                                              | 33,077,598,400                    | 68.68                                            | 826,939,960                                                    | PT. Pakuwon Arthaniaga     |
| Alexander Tedja                                                                     | 10,608,000                        | 0.02                                             | 265,200                                                        | Alexander Tedja            |
| Richard Adisastra                                                                   | 131,040                           | 0.00                                             | 3,276                                                          | Richard Adisastra          |
| Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)                                               | 15,071,264,960                    | 31.30                                            | 376,781,624                                                    | Public (less than 5% each) |
| Jumlah                                                                              | 48,159,602,400                    | 100.00                                           | 1,203,990,060                                                  | Total                      |

### Dividen Tunai dan Cadangan Umum

- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Juni 2019 dan dinyatakan dalam akta No. 40 tanggal 25 Juni 2019, oleh Surjadi, S.H., MKn., MM., MH., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 7 per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 337.117.217 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.
- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 26 Juni 2018 dan dinyatakan dalam akta No. 42 tanggal 26 Juni 2018, oleh Surjadi, S.H., MKn., MM., MH., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 6 per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 288.957.614 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

Pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, sisa dividen yang masih terutang adalah masing-masing sebesar Rp 3.088.893 ribu dan Rp 2.487.388 ribu dicatat di utang lain-lain.

### Cash Dividends and General Reserves

- Based on the Company General Meeting of Stockholders dated June 26, 2018 and stated in notarial deed No. 40 dated June 25, 2019, of Surjadi, S.H., MKn., MM., MH., notary in Jakarta, the stockholders approved cash dividend distribution amounting to Rp 7 per share with total dividend amounting to Rp 337,117,217 thousand and to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.
- Based on the Company General Meeting of Stockholders dated June 26, 2018 and stated in notarial deed No. 42 dated June 26, 2018, of Surjadi, S.H., MKn., MM., MH., notary in Jakarta, the stockholders approved cash dividend distribution amounting to Rp 6 per share with total dividend amounting to Rp 288,957,614 thousand and to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, the remaining amount of dividends payable was recorded in other payables amounting to Rp 3.088.893 thousand and Rp 2,487,388 thousand, respectively.

### 23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

### 23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

|                                                                                                                                                                                 | Rp'000        |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agio saham dari penawaran umum terbatas III dengan HMETD sebesar 2.006.650.100 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 650 per saham | 1,103,657,555 | Additional paid-in capital from Limited Offering III of 2,006,650,100 shares through Rights Issue with preemptive rights with par value of Rp 100 per share, at an offering price of Rp 650 per share |
| Dikurangi biaya emisi saham                                                                                                                                                     | (4,295,046)   | Less stock issuance costs                                                                                                                                                                             |
| Saldo per 31 Desember 2012                                                                                                                                                      | 1,099,362,509 | Balance as of December 31, 2012                                                                                                                                                                       |
| Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali                                                                                                                    | (737,168,406) | Difference in value of restructuring transactions among entities under common control                                                                                                                 |
| Saldo per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018                                                                                                                                | 362,194,103   | Balance as of September 30, 2019 and December 31, 2018                                                                                                                                                |

Pada bulan Desember 2011, Perusahaan mengakuisisi 99,99% saham EPH dari pihak berelasi yang berada dibawah pengendalian yang sama dengan Perusahaan.

In December 2011, the Company acquired 99.99% ownership in EPH from related party which is under common control with Company.

Selisih antara aset bersih yang diakuisisi berdasarkan nilai buku dengan biaya perolehan sebesar Rp 737.168.406 ribu dicatat sebagai selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dalam akun tambahan modal disetor.

The difference of Rp 737,168,406 thousand between the book value of the acquired net assets and the acquisition cost is recorded in additional paid-in capital as difference in value of restructuring transactions among entities under common control.

### 24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

### 24. NONCONTROLLING INTERESTS

|                                                                                          | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak                               |                                                  |                                                | a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries        |
| PP dan entitas anak                                                                      | 2,392,919,668                                    | 2,184,761,555                                  | PP and subsidiaries                                              |
| CUP                                                                                      | 272,676,028                                      | 272,156,080                                    | CUP                                                              |
| AW                                                                                       | 261,155,287                                      | 236,551,058                                    | AW                                                               |
| PR                                                                                       | 23,083,995                                       | 22,094,628                                     | PR                                                               |
| EPH dan entitas anak                                                                     | 1,000                                            | -                                              | EPH and subsidiaries                                             |
| Jumlah                                                                                   | 2,949,835,978                                    | 2,715,563,321                                  | Total                                                            |
| b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali: |                                                  |                                                | b. Profit for the year attributable to noncontrolling interests: |
| PP dan entitas anak                                                                      | 318,420,143                                      | 66,810,834                                     | PP and subsidiaries                                              |
| AW                                                                                       | 24,593,200                                       | 9,736,868                                      | AW                                                               |
| CUP                                                                                      | 519,947                                          | 160,943                                        | CUP                                                              |
| PR                                                                                       | 989,367                                          | 200,005                                        | PR                                                               |
| Jumlah                                                                                   | 344,522,657                                      | 76,908,650                                     | 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 non-controlling interest is set out below. The summarized financial information below represents amounts before intragroup eliminations.

| 30 September/ September 30, 2019 |                        |                        |                        |                            |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
|                                  | PP                     | AW                     | CUP                    |                            |
|                                  | Rp Juta/<br>Rp Million | Rp Juta/<br>Rp Million | Rp Juta/<br>Rp Million |                            |
| Aset lancar                      | 2,474,460              | 569,497                | 49,398                 | Current assets             |
| Aset tidak lancar                | 3,239,821              | 1,544,541              | 566,969                | Noncurrent assets          |
| Jumlah Aset                      | 5,714,281              | 2,114,038              | 616,366                | Total Assets               |
| Liabilitas jangka pendek         | 1,062,185              | 513,778                | 169                    | Current liabilities        |
| Liabilitas jangka panjang        | 131,606                | 154,377                | -                      | Noncurrent liabilities     |
| Jumlah Liabilitas                | 1,193,790              | 668,156                | 169                    | Total Liabilities          |
| Pendapatan                       | 1,867,308              | 612,531                | -                      | Revenue                    |
| Pendapatan (beban) - bersih      | (766,555)              | (443,712)              | 1,733                  | Income (expenses) - net    |
| Laba tahun berjalan              | 1,100,753              | 168,819                | 1,733                  | Profit for the year        |
| Jumlah laba komprehensif         | 1,100,753              | 168,819                | 1,733                  | Total comprehensive income |

  

| 31 Desember/December 31, 2018 |                        |                        |                        |                            |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
|                               | PP                     | AW                     | CUP                    |                            |
|                               | Rp Juta/<br>Rp Million | Rp Juta/<br>Rp Million | Rp Juta/<br>Rp Million |                            |
| Aset lancar                   | 2,404,594              | 416,318                | 50,310                 | Current assets             |
| Aset tidak lancar             | 3,005,363              | 1,539,102              | 564,329                | Noncurrent assets          |
| Jumlah Aset                   | 5,409,957              | 1,955,420              | 614,639                | Total Assets               |
| Liabilitas jangka pendek      | 1,210,245              | 345,818                | 175                    | Current liabilities        |
| Liabilitas jangka panjang     | 469,191                | 214,717                | -                      | Noncurrent liabilities     |
| Jumlah Liabilitas             | 1,679,436              | 560,535                | 175                    | Total Liabilities          |
| Pendapatan                    | 1,532,229              | 804,074                | -                      | Revenue                    |
| Pendapatan (beban) - bersih   | (802,003)              | (614,008)              | 1,984                  | Income (expenses) - net    |
| Laba tahun berjalan           | 727,803                | 191,232                | 1,984                  | Profit for the year        |
| Jumlah laba komprehensif      | 732,206                | 193,119                | 1,984                  | Total comprehensive income |

## 25. PENDAPATAN BERSIH

## 25. NET REVENUES

|                                  | 2019<br>(Sembilan bulan/<br>Nine months)<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br>Nine months)<br>Rp'000 |                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Sewa dan jasa pemeliharaan:      |                                                    |                                                    | Rental and service charges:        |
| Sewa ruangan                     | 1,236,238,366                                      | 1,164,287,297                                      | Space rental                       |
| Jasa pemeliharaan                | 531,302,246                                        | 497,300,150                                        | Service charges                    |
| Pendapatan apartemen servis      | 61,188,228                                         | 59,659,224                                         | Service apartment revenues         |
| Jumlah                           | 1,828,728,840                                      | 1,721,246,671                                      | Subtotal                           |
| Penjualan kondominium dan kantor | 2,189,545,772                                      | 1,744,773,288                                      | Sale of condominiums and offices   |
| Pendapatan hotel                 | 360,112,400                                        | 324,249,143                                        | Hotel revenues                     |
| Penjualan tanah dan bangunan     | 320,925,629                                        | 921,502,573                                        | Sale of land and buildings         |
| Pendapatan usaha lainnya:        |                                                    |                                                    | Other operating revenues:          |
| Penagihan listrik, air dan gas   | 287,691,784                                        | 270,407,299                                        | Electricity, water and gas billing |
| Pengelolaan parkir               | 167,682,773                                        | 157,615,722                                        | Parking fee                        |
| Lain-lain                        | 85,727,457                                         | 88,927,432                                         | Others                             |
| Jumlah                           | 541,102,014                                        | 516,950,453                                        | Subtotal                           |
| Jumlah                           | 5,240,414,655                                      | 5,228,722,128                                      | Total                              |

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2019 dan 2018.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2019 and 2018 net revenue.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

There are no sales and revenue generated from related parties.

## 26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

## 26. COST OF REVENUES

|                                | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beban Langsung                 |                                                            |                                                            | Direct Costs                   |
| Beban gedung:                  |                                                            |                                                            | Building expenses:             |
| Listrik, air dan gas           | 306,944,025                                                | 295,981,775                                                | Electricity, water and gas     |
| Penyusutan (Catatan 12 dan 13) | 261,989,583                                                | 247,498,457                                                | Depreciation (Notes 12 and 13) |
| Kebersihan                     | 91,124,441                                                 | 73,207,659                                                 | Cleaning                       |
| Pengelolaan parkir             | 67,833,836                                                 | 58,879,647                                                 | Parking management             |
| Keamanan                       | 59,834,671                                                 | 55,479,700                                                 | Security                       |
| Pemeliharaan dan perbaikan     | 67,310,450                                                 | 40,550,912                                                 | Repairs and maintenance        |
| Pajak bumi dan bangunan        | 36,229,384                                                 | 36,656,429                                                 | Land and building taxes        |
| Asuransi                       | 12,287,645                                                 | 11,385,833                                                 | Insurance                      |
| Lain-lain                      | 26,366,619                                                 | 23,468,277                                                 | Others                         |
| Jumlah beban gedung            | 929,920,654                                                | 843,108,689                                                | Total building expenses        |
| Beban pegawai                  | 121,738,230                                                | 115,204,598                                                | Personnel expenses             |
| Beban operasional hotel:       |                                                            |                                                            | Hotel operating expenses:      |
| Departemen hotel               | 70,100,291                                                 | 70,636,476                                                 | Hotel department               |
| Gaji dan tunjangan             | 66,372,871                                                 | 45,915,587                                                 | Salary and allowances          |
| Penyusutan (Catatan 13)        | 47,885,613                                                 | 47,835,831                                                 | Depreciation (Note 13)         |
| Listrik, air dan gas           | 19,848,027                                                 | 12,197,025                                                 | Electricity, water and gas     |
| Jumlah beban operasional hotel | 204,206,802                                                | 176,584,919                                                | Total hotel operating expenses |
| Jumlah beban langsung          | 1,255,865,686                                              | 1,134,898,206                                              | Total direct costs             |
| Beban pokok penjualan:         |                                                            |                                                            | Cost of sales:                 |
| Kondominium dan perkantoran    | 821,248,563                                                | 762,836,130                                                | Condominiums and offices       |
| Tanah dan bangunan             | 95,199,061                                                 | 264,372,065                                                | Land and buildings             |
| Jumlah beban pokok pendapatan  | 2,172,313,310                                              | 2,162,106,401                                              | Total cost of revenues         |

## 27. BEBAN PENJUALAN

## 27. SELLING EXPENSES

|                         | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                           |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Penyelenggaraan acara   | 48,667,256                                                 | 49,453,319                                                 | Events                    |
| Gaji dan tunjangan      | 45,219,016                                                 | 39,791,512                                                 | Salaries and allowances   |
| Komisi dan insentif     | 25,935,351                                                 | 31,802,920                                                 | Commission and incentives |
| Iklan dan promosi       | 29,538,397                                                 | 22,630,046                                                 | Advertising and promotion |
| Pemasaran hotel         | 2,562,795                                                  | 3,045,630                                                  | Hotel marketing           |
| Penyusutan (Catatan 13) | 1,360,215                                                  | 1,688,631                                                  | Depreciation (Note 13)    |
| Provisi KPR dan KPA     | 572,054                                                    | 301,340                                                    | KPR provision and KPA     |
| Lain-lain               | 12,845,590                                                 | 11,212,492                                                 | Others                    |
| Jumlah                  | 166,700,674                                                | 159,925,890                                                | Total                     |

## 28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

## 28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

|                                     | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Gaji dan tunjangan                  | 111,639,071                                                | 127,992,921                                                | Salaries and allowances              |
| Imbalan pasca kerja (Catatan 33)    | 24,443,800                                                 | 15,153,536                                                 | Post-employment benefits (Note 33)   |
| Penyusutan (Catatan 13)             | 27,038,324                                                 | 20,474,461                                                 | Depreciation (Note 13)               |
| Jasa profesional                    | 7,891,909                                                  | 5,543,387                                                  | Professional fees                    |
| Jasa operator hotel                 | 19,659,215                                                 | 19,582,910                                                 | Hotel operator's fees                |
| Beban kantor                        | 13,907,119                                                 | 11,447,260                                                 | Office expenses                      |
| Perbaikan dan pemeliharaan          | 7,330,019                                                  | 7,880,561                                                  | Repairs and maintenance              |
| <i>Cluster Service Fee</i>          | 4,837,668                                                  | -                                                          | Cluster Service Fee                  |
| Perjalanan dinas                    | 5,759,542                                                  | 9,967,836                                                  | Travelling expenses                  |
| Sistem informasi dan telekomunikasi | 5,378,462                                                  | -                                                          | Information and telecommunication sy |
| Keamanan                            | 4,806,422                                                  | 12,153,565                                                 | Security                             |
| Perjamuan                           | 2,733,026                                                  | 1,905,828                                                  | Entertainment                        |
| Lain-lain                           | 20,308,788                                                 | 13,635,705                                                 | Others                               |
| Jumlah                              | <u>255,733,365</u>                                         | <u>245,737,970</u>                                         | Total                                |

## 29. BEBAN KEUANGAN

## 29. FINANCE COSTS

|                      | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beban keuangan atas: |                                                            |                                                            | Interest on:           |
| Utang obligasi       | 132,630,556                                                | 134,145,799                                                | Bonds payable          |
| Utang bank           | 42,477,538                                                 | 77,229,867                                                 | Bank loans             |
| Jumlah beban bunga   | 175,108,094                                                | 211,375,666                                                | Total interest expense |
| Lain-lain            | 8,847,937                                                  | 11,681,573                                                 | Others                 |
| Jumlah               | <u>183,956,031</u>                                         | <u>223,057,239</u>                                         | Total                  |

## 30. PENGHASILAN BUNGA

## 30. INTEREST INCOME

|                    | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |               |
|--------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|
| Deposito berjangka | 214,733,303                                                | 141,891,695                                                | Time deposits |
| Lain-lain          | 6,000,570                                                  | 9,270,685                                                  | Others        |
| Jumlah             | <u>220,733,873</u>                                         | <u>151,162,380</u>                                         | Total         |

### 31. BEBAN PAJAK

Beban pajak Grup terdiri dari:

#### a. Beban Pajak Final

|                          | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                         |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Beban pajak final        |                                                            |                                                            | Final tax expense       |
| Perusahaan               | 75,585,214                                                 | 95,583,083                                                 | The Company             |
| Entitas anak             | <u>203,633,355</u>                                         | <u>186,699,832</u>                                         | Subsidiaries            |
| Jumlah beban pajak final | <u><u>279,218,569</u></u>                                  | <u><u>282,282,915</u></u>                                  | Total final tax expense |

#### b. Beban Pajak Nonfinal

Beban pajak nonfinal Grup terdiri dari:

|                                | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pajak kini                     |                                                            |                                                            | Current tax                |
| Entitas anak                   | <u>20,026,808</u>                                          | <u>19,891,975</u>                                          | Subsidiaries               |
| Jumlah beban pajak kini        | 20,026,808                                                 | 19,891,975                                                 | Total current tax          |
| Pajak tangguhan                |                                                            |                                                            | Deferred tax               |
| Perusahaan                     | <u>841,403</u>                                             | <u>1,763,310</u>                                           | The Company                |
| Jumlah beban pajak -<br>bersih | <u><u>20,868,211</u></u>                                   | <u><u>21,655,285</u></u>                                   | Total tax expense -<br>net |

### 31. TAX EXPENSES

The net tax expense of the Group consist of the following:

#### a. Final Tax Expense

#### b. Tax Expense Nonfinal

Nonfinal tax expense of the Group consist of the following:

|                                                                                                                                                             |                                                            |                                                                                                                                                                     |                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal adalah sebagai berikut: |                                                            | A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and fiscal loss carryforward is as follows: |                                                                                                |
|                                                                                                                                                             | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000                                                                                                          |                                                                                                |
| Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian                                                                | 2,515,567,118                                              | 2,021,793,930                                                                                                                                                       | Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income |
| Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final                                                                         | (538,477,171)                                              | (953,393,818)                                                                                                                                                       | Income subject to final tax                                                                    |
| Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian                                                                      | <u>(1,998,409,224)</u>                                     | <u>(1,513,555,714)</u>                                                                                                                                              | Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments                               |
| Rugi sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final                                                                   | <u>(21,319,277)</u>                                        | <u>(445,155,602)</u>                                                                                                                                                | Loss before tax of the Company - net of income already subjected to final tax                  |
| Perbedaan temporer:                                                                                                                                         |                                                            |                                                                                                                                                                     | Temporary differences:                                                                         |
| Imbalan pasca kerja                                                                                                                                         | 921,810                                                    | 1,315,631                                                                                                                                                           | Provision for post-employment benefits                                                         |
| Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel                                                                                                       | 1,051,188                                                  | (4,685,678)                                                                                                                                                         | Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment                            |
| Kerugian penurunan nilai piutang                                                                                                                            | 26,287                                                     | 12,216                                                                                                                                                              | Impairment losses recognized on receivable                                                     |
| Penyusutan                                                                                                                                                  | <u>(708,723)</u>                                           | <u>1,319,694</u>                                                                                                                                                    | Depreciation                                                                                   |
| Jumlah                                                                                                                                                      | <u>1,290,561</u>                                           | <u>(2,038,137)</u>                                                                                                                                                  | Total                                                                                          |
| Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:                                                                                                   |                                                            |                                                                                                                                                                     | Non deductible expenses (nontaxable income):                                                   |
| Beban bunga                                                                                                                                                 | 160,710,615                                                | 163,072,965                                                                                                                                                         | Interest expense                                                                               |
| Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final                                                                                                           | (39,197,796)                                               | (39,303,212)                                                                                                                                                        | Interest income already subjected to final tax                                                 |
| Bagian laba bersih entitas asosiasi                                                                                                                         | 11,197,545                                                 | 7,028,173                                                                                                                                                           | Equity in net income of associates                                                             |
| Perjamuan                                                                                                                                                   | <u>-</u>                                                   | <u>1,344,750</u>                                                                                                                                                    | Entertainment                                                                                  |
| Jumlah                                                                                                                                                      | <u>78,933,860</u>                                          | <u>132,142,676</u>                                                                                                                                                  | Total                                                                                          |
| Kerugian fiskal sebelum kompensasi kerugian fiskal                                                                                                          | 58,905,145                                                 | (315,051,063)                                                                                                                                                       | Fiscal loss before fiscal loss carryforward                                                    |
| Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan SPT                                                                                   | <u>(558,069,840)</u>                                       | <u>(334,979,264)</u>                                                                                                                                                | Fiscal loss carryforward prior year based on SPT                                               |
| Jumlah rugi fiskal                                                                                                                                          | <u><u>(499,164,695)</u></u>                                | <u><u>(650,030,327)</u></u>                                                                                                                                         | Fiscal loss carryforward of the Company                                                        |

Rugi fiskal Perusahaan tahun 2018 sudah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Corporate tax return in 2018 is in accordance with the Tax Return Form (SPT) which is delivered to the Tax Office.

#### Pajak Tangguhan

#### Deferred Tax

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

The details of the Group's deferred tax assets and liabilities are as follows:

|                                                       | 1 Januari 2019/<br>January 1, 2019<br>Rp'000 | Dikreditkan<br>(dibebankan) ke<br>laba rugi/ Credited<br>(charged) to profit<br>or loss for the year<br>Rp'000 | Dibebankan ke<br>penghasilan<br>komprehensif lain/<br>Charged to other<br>comprehensive<br>income<br>Rp'000 | 30 September 2019/<br>September 30, 2019<br>Rp'000 |                                                                     |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Aset (liabilitas) pajak tangguhan:                    |                                              |                                                                                                                |                                                                                                             |                                                    | Deferred tax assets (liability):                                    |
| Pencadangan atas imbalan pasca kerja                  | 3,190,899                                    | 200,384                                                                                                        | -                                                                                                           | 3,391,283                                          | Provision for post-employment benefits                              |
| Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | 715,144                                      | 262,797                                                                                                        | -                                                                                                           | 977,941                                            | Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment |
| Cadangan kerugian penurunan nilai                     | 118,104                                      | 6,572                                                                                                          | -                                                                                                           | 124,676                                            | Allowance for impairment losses                                     |
| Penyusutan                                            | (27,311,823)                                 | (177,181)                                                                                                      | -                                                                                                           | (27,489,004)                                       | Depreciation                                                        |
| Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan   | 81,610,825                                   | (1,133,975)                                                                                                    | -                                                                                                           | 80,476,850                                         | Effects on revaluation of assets for tax purposes                   |
| Aset pajak tangguhan - bersih                         | 58,323,149                                   | (841,403)                                                                                                      | -                                                                                                           | 57,481,746                                         | Deferred tax assets - net                                           |

  

|                                                       | 1 Januari 2018/<br>January 1, 2018<br>Rp'000 | Dikreditkan<br>(dibebankan) ke<br>laba rugi/ Credited<br>(charged) to profit<br>or loss for the year<br>Rp'000 | Dibebankan ke<br>penghasilan<br>komprehensif lain/<br>Charged to other<br>comprehensive<br>income<br>Rp'000 | 31 Desember 2018/<br>December 31, 2018<br>Rp'000 |                                                                     |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Aset (liabilitas) pajak tangguhan:                    |                                              |                                                                                                                |                                                                                                             |                                                  | Deferred tax assets (liability):                                    |
| Pencadangan atas imbalan pasca kerja                  | 2.821.741                                    | 788.994                                                                                                        | (419.836)                                                                                                   | 3.190.899                                        | Provision for post-employment benefits                              |
| Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel | 1.232.307                                    | (517.163)                                                                                                      | -                                                                                                           | 715.144                                          | Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment |
| Cadangan kerugian penurunan nilai                     | (77.476)                                     | 195.580                                                                                                        | -                                                                                                           | 118.104                                          | Allowance for impairment losses                                     |
| Penyusutan                                            | (27.518.256)                                 | 206.433                                                                                                        | -                                                                                                           | (27.311.823)                                     | Depreciation                                                        |
| Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan   | 82.844.830                                   | (1.234.005)                                                                                                    | -                                                                                                           | 81.610.825                                       | Effects on revaluation of assets for tax purposes                   |
| Aset pajak tangguhan - bersih                         | 59.303.146                                   | (560.161)                                                                                                      | (419.836)                                                                                                   | 58.323.149                                       | Deferred tax assets - net                                           |

Rugi fiskal dapat dikompensasikan dengan laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen mempertimbangkan bahwa rugi fiskal Perusahaan sampai dengan 31 Desember 2018 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for the period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to December 31, 2018 cannot yet be utilized against future taxable income, therefore the Company does not recognize deferred tax asset.

Rekonsiliasi antara jumlah beban pajak dan hasil perkalian tarif pajak yang berlaku dengan laba akuntansi sebelum pajak Perusahaan setelah pajak final adalah sebagai berikut:

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to profit before tax of the Company net of income subjected to final tax is as follows:

|                                                                                        | 2019<br>(Sembilan bulan/<br>Nine months)<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br>Nine months)<br>Rp'000 |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian                | 2,515,567,118                                      | 2,021,793,930                                      | Profit before tax per consolidated statements of comprehensive income |
| Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final                      | (2,536,886,395)                                    | (2,466,949,532)                                    | Profit before tax which are already subjected to final tax            |
| Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final | (21,319,277)                                       | (445,155,602)                                      | Consolidated loss before tax net of income subject to final tax       |
| Manfaat pajak sesuai dengan tarif yang berlaku                                         | 5,329,819                                          | 111,288,901                                        | Tax benefit at effective tax rate                                     |
| Pengaruh pajak atas:<br>Perbedaan tetap                                                | (33,177,591)                                       | (33,035,669)                                       | Tax effect of:<br>Permanent differences                               |
| Adjustment kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan                        | 6,979,561                                          | (99,908,517)                                       | Unrecognized fiscal loss                                              |
| Jumlah Beban Pajak                                                                     | (20,868,211)                                       | (21,655,285)                                       | Total Tax Expense                                                     |

Klaim atas pengembalian pajak

Claim for tax refund

|        | 2019<br>Rp'000 | 2018<br>Rp'000 |       |
|--------|----------------|----------------|-------|
| PBR    | 14.749.100     | 14.749.100     | PBR   |
| EPH    | 3.099.226      | 3.099.226      | EPH   |
| Jumlah | 17.848.326     | 17.848.326     | Total |

PBR

PBR

Pada tahun 2009 dan 2010, PBR menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") atas PPN tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.608.587 ribu, PPnBM tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.150.704 ribu dan PPnBM tahun fiskal 2007 senilai Rp 12.140.514 ribu.

In 2009 and 2010, PBR received SKPKB for VAT fiscal year 2006 amounting to Rp 2,608,587 thousand, PPnBM fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and PPnBM fiscal year 2007 amounting to Rp 12,140,514 thousand.

PBR juga menerima Surat Perintah Membayar Imbalan Bunga ("SPMIB") dari kantor pajak atas klaim pajak PPh Badan tahun fiskal 2006 dan akan menerima bunga senilai Rp 352.105 ribu.

PBR also received interest repayment decree letter ("SPMIB") from tax office for corporate income tax fiscal year 2006 and will receive interest amounting to Rp 352,105 thousand.

PBR telah melakukan pembayaran atas SKPKB sebesar Rp 16.900 ribu dan telah menyampaikan keberatan pada tahun 2011 ke kantor pajak.

PBR has paid the underpayment amounting to Rp 16,900 thousand and filed for objection to the tax office in 2011.

Jumlah yang dibayar dicatat pada klaim atas pengembalian pajak.

All amount paid were recorded as claim for tax refund.

Pada tanggal 29 Pebruari 2016, PBR telah menerima restitusi SKPLB atas pajak pertambahan nilai barang dan jasa untuk masa Desember 2014 sebesar Rp 23.377.394 ribu.

On February 29, 2016, PBR received tax refund on SKPLB for value added tax for period December 2014 amounting to Rp 23,377,994 thousand.

Pada tahun 2017, PBR menerima imbalan bunga atas PPnBM tahun fiskal 2006 sebesar Rp 6.182.805 ribu dan imbalan bunga atas PPh Badan tahun fiskal 2006 sebesar Rp 432.409 ribu serta menghapus klaim atas PPnBM tahun fiskal 2006 sebesar Rp 2.150.704 ribu dan imbalan bunga atas pajak PPh Badan tahun fiskal 2006 sebesar Rp 352.106 ribu.

In 2017, PBR received interest repayment for PPnBM fiscal year 2006 amounting to Rp 6,182,805 thousand and interest repayment for corporate income tax fiscal year 2006 amounting to Rp 432,409 thousand and has written off claims PPnBM fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and interest repayment for corporate income tax fiscal year 2006 amounting to Rp 352,106 thousand.

EPH

EPH menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") atas PPN BM untuk tahun fiskal 2011 dan 2012 dengan jumlah masing-masing Rp 10.942.865 ribu dan Rp 37.714.698 ribu.

EPH telah melakukan pembayaran atas SKPKB PPN BM dan telah menyampaikan keberatan ke kantor pajak.

Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-000133.PPN/WPJ.04/KP.1103/2017 dan No. KEP-000134.PPN/WPJ.04/KP.1103/2017, tanggal 12 Oktober 2017, EPH mendapat pengembalian pajak sebesar Rp 42.264.165 ribu yang diterima sebagai kas dan Rp 6.393.398 ribu yang dikompensasikan ke sejumlah utang pajak. EPH sedang melakukan klarifikasi atas nilai yang dikompensasikan ke utang pajak tersebut.

Pada tahun 2018, EPH menerima surat keputusan pembatalan tagihan pajak No. KEP-00294-NKEB-WPJ04-2018 dan KEP-00295-NKEB-WPJ04-2018, masing-masing sebesar Rp 739.883 ribu dan Rp 2.554.290 ribu. Atas pembatalan tersebut, Perusahaan telah menerima kas sebesar Rp 3.294.173 ribu.

Restitusi Pajak

Pada tanggal 29 Mei 2017, GPS telah menerima restitusi SKPLB atas pajak pertambahan nilai barang dan jasa untuk masa Maret 2016 sebesar Rp 3.985.560 ribu dalam bentuk uang tunai dan Rp 641.240 ribu telah dikompensasikan untuk kurang bayar pajak pertambahan nilai masa September 2015.

EPH

EPH received tax underpayment assessment letter ("SKPKB") for sales tax on luxury goods for fiscal year 2011 and 2012 amounting Rp 10,942,865 thousand and Rp 37,714,698 thousand, respectively.

EPH has paid the underpayment for sales tax on luxury goods and submitted an objection to the tax office.

Based on Director Tax Regulation's Letter No. KEP-000133.PPN/WPJ.04/KP.1103/2017 and No. KEP-000134.PPN/WPJ.04/KP.1103/2017, dated October 12, 2017, EPH has received the refund for such claim amounting to Rp 42,264,165 thousand received as cash and the Rp 6,393,398 thousand, was used as compensation for tax payable. EPH has been clarifying for the amount that compensated to the tax payable.

In 2018, EPH received statement of tax bill cancellation decree No. KEP-00294-NKEB-WPJ04-2018 and KEP-00295-NKEB-WPJ04-2018 amounted Rp 739,883 thousand and Rp 2,554,290 thousand. For the cancellation, EPH has received cash amounted Rp 3,294,173 thousand.

Tax Restitution

On May 29, 2017, GPS received tax refund on SKPLB for value added tax for period March 2016 amounting to Rp 3,985,560 thousand in cash and Rp 641,240 thousand was compensated for underpayment of value added tax period September 2015.

**32. LABA PER SAHAM**

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

|                                                                  | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar               | <u>2,150,176,250</u>                                       |
| <b>Jumlah saham</b>                                              | <u>Lembar/Shares</u>                                       |
| Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar | <u>48,159,602,400</u>                                      |

**32. EARNINGS PER SHARE**

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

|  | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |
|--|------------------------------------------------------------|
|  | <u>1,780,382,516</u>                                       |
|  | <u>Lembar/Shares</u>                                       |
|  | <u>48,159,602,400</u>                                      |

Profit for the computation of basic earnings per share

**Number of shares**

Number of ordinary shares for computation of basic earnings per share

**33. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Sheraton Surabaya juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.720 karyawan tahun 2019 dan tahun 2018.

**33. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION**

The Group provides post-employment benefits to its qualifying employees in accordance with Labor Law No. 13/2003. Sheraton Surabaya calculates and records the estimated employee benefits for its qualifying employees in accordance with applicable rules after considering the pension program. The number of employees entitled to the benefits was 1,720 employees in 2019 and 2018.

Sheraton Surabaya mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung Perusahaan dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 1.810.378 ribu dicatat dalam beban gaji dan tunjangan.

Pada 31 Juli 2015, Grup menandatangani kerjasama dengan Dana Pensiun Lembaga Keuangan PT Bank Mandiri (Mandiri DPLK) dalam layanan dan sistem pengelolaan program pensiun dengan menyelenggarakan dan mengelola dana pesangon karyawan Grup melalui Program Pensiun Untuk Kompensasi Pesangon (PPUKP). Pada tahun 2019 dan 2018, Grup telah menyetor ke Mandiri DPLK masing-masing sebesar Rp 6.500.000 ribu dan Rp 22.400.000 ribu.

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

#### Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

#### Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program selama kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program 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.

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen PT Padma Radya Aktuarial. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

|                                 | 2019                                                                                                  | 2018                                                                                                  |                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Tingkat diskonto per tahun      | 8,00%-8,50%                                                                                           | 8,00%-8,50%                                                                                           | Discount rate per annum         |
| Tingkat kenaikan gaji per tahun | 5% - 10%                                                                                              | 5% - 10%                                                                                              | Salary increment rate per annum |
| Tingkat kematian                | 100% TMI3                                                                                             | 100% TMI3                                                                                             | Mortality rate                  |
| Tingkat cacat                   | 5% TMI3                                                                                               | 5% TMI3                                                                                               | Disability rate                 |
| Tingkat pengunduran diri        | 6.5% - 8.0%p.a.<br>until the age of 36<br>and then linearly<br>decrease to 0% at<br>the age of 55 -58 | 6.5% - 8.0%p.a.<br>until the age of 36<br>and then linearly<br>decrease to 0% at<br>the age of 55 -58 | Resignation rate                |
| Tingkat pensiun normal          | 100%                                                                                                  | 100%                                                                                                  | Normal retirement rate          |

Sheraton Surabaya employees participate in a defined contribution pension plan. The plan is managed by *Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG*, the deed of establishment of which was approved by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. KEP-070/KM.17/1995 dated March 10, 1995. The contribution is determined based on certain amount, which is contributed by the Company and employees. Expenses arising from the contributions amounting to Rp 1,810,378 thousand in 2019 in 2018 were recorded under salaries and allowances.

On July 31, 2015, the Group signed an agreement with the Pension Fund of PT Bank Mandiri (Mandiri DPLK) in the service and system management pension plan by organizing and managing Group employee severance funds through the Pension Plan For Severance Compensation (PPUKP). In 2019 and 2018, the Group has paid to the Mandiri DPLK amounting to Rp 6,500,000 thousand and Rp 22,400,000 thousand, respectively.

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

#### Interest risk

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

#### Longevity risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants during their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's 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.

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, PT Padma Radya Aktuarial. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

Beban program imbalan pasca kerja yang diakui di laba rugi komprehensif adalah:

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plan are as follows:

|                  | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                       |
|------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Biaya jasa:      |                                                            |                                                            | Service costs:        |
| Biaya jasa kini  | 14,357,308                                                 | 8,480,246                                                  | Current service costs |
| Beban bunga neto | 10,086,492                                                 | 6,673,290                                                  | Net interest expense  |
| Jumlah           | 24,443,800                                                 | 15,153,536                                                 | Total                 |

Liabilitas imbalan pasca kerja Grup sehubungan dengan program pensiun yang termasuk dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

The amounts included in the consolidated statements of financial position arising from the Group's obligation in respect of the defined benefits plan is as follows:

|                          | 30 September/<br><i>September 30,</i><br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br><i>December 31,</i><br>2018<br>Rp'000 |                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Nilai kini kewajiban     | 229,891,957                                             | 231,731,675                                           | Present value of funded obligations |
| Nilai wajar aset program | (12,350,362)                                            | (26,262,432)                                          | Fair value of plan assets           |
| Liabilitas bersih        | 217,541,595                                             | 205,469,243                                           | Net liability                       |

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

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

|                                                                              | 30 September/<br><i>September 30,</i><br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br><i>December 31,</i><br>2018<br>Rp'000 |                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kewajiban imbalan pasti - awal                                               | 231,731,675                                             | 216,021,761                                           | Opening defined benefits obligation                                    |
| Pengaruh mutasi                                                              | -                                                       | 7,280,251                                             | Mutation effect                                                        |
| Biaya jasa kini                                                              | 14,357,308                                              | 29,499,365                                            | Current service costs                                                  |
| Biaya bunga                                                                  | 10,086,492                                              | 13,371,750                                            | Interest costs                                                         |
| Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:                                    |                                                         |                                                       | Remeasurement (gains) losses:                                          |
| Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan   | -                                                       | (20,989,349)                                          | Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions |
| Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman | -                                                       | (2,065,216)                                           | Actuarial losses (gains) arising from experience adjustments           |
| Pembayaran manfaat                                                           | (26,283,518)                                            | (11,386,887)                                          | Benefits paid                                                          |
| Kewajiban imbalan pasti - akhir                                              | 229,891,957                                             | 231,731,675                                           | Closing defined benefits obligation                                    |

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

Movements in the fair value of the plan assets were as follows:

|                                                                                               | September<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Nilai wajar aset program- awal                                                                | 26,262,432                                   | 12,942,436                                     | Opening fair value of plan assets                                                |
| Penghasilan bunga                                                                             | 771,448                                      | 918,006                                        | Interest income                                                                  |
| Pengukuran kembali keuntungan<br>(kerugian):                                                  |                                              |                                                | Remeasurement gain (loss):                                                       |
| Imbal hasil aset program (tidak<br>termasuk jumlah yang dimasukkan<br>dalam beban bunga neto) | -                                            | 36,699                                         | Return on plan assets (excluding<br>amounts included in net interest<br>expense) |
| Kontribusi pemberi kerja                                                                      | 11,600,000                                   | 22,400,000                                     | Contributions from the employer                                                  |
| Pembayaran manfaat                                                                            | (26,283,518)                                 | (10,034,709)                                   | Benefits paid                                                                    |
| Nilai wajar aset program - akhir                                                              | <u>12,350,362</u>                            | <u>26,262,432</u>                              | Closing fair value of plan assets                                                |

Pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, imbal hasil aktual aset program masing-masing sebesar Rp 771.448 ribu dan Rp 954.705 ribu.

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, actual return on plan assets amounted to Rp 771,448 thousand and Rp 954,705 thousand.

Aset program merupakan kategori investasi pasar uang dan diinvestasikan pada deposito berjangka. Pengukuran nilai wajar berasal dari input suku bunga deposito berjangka.

Plan assets consist of money market investment and investment in time deposits. Fair value measurements are those derived from input time deposit interest rate.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini 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 analyses 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.

|                         | 30 September/<br>September 30,<br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br>December 31,<br>2018<br>Rp'000 |                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Tingkat diskonto</b> |                                                  |                                                | <b>Discount rate</b> |
| Discount rate +1%       | (15,043,537)                                     | (15,043,537)                                   | Discount rate +1%    |
| Discount rate -1%       | 17,414,777                                       | 17,414,777                                     | Discount rate -1%    |
| <b>Pertumbuhan gaji</b> |                                                  |                                                | <b>Salary rate</b>   |
| Salary rate +1%         | 17,311,762                                       | 17,311,762                                     | Salary rate +1%      |
| Salary rate -1%         | (15,242,873)                                     | (15,242,873)                                   | Salary rate -1%      |

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 recognised in the consolidated statement 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.

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah 12,87 tahun.

The average duration of the benefit obligation at September 30, 2019 and December 31, 2018 are 12.87 years, respectively.

### 34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

#### Sifat Pihak Berelasi

- PT Pakuwon Arthaniaga merupakan pemegang saham mayoritas Perusahaan. PT Pakuwon Arthaniaga mayoritas dimiliki oleh Alexander Tedja, salah satu manajemen kunci Perusahaan.
- PT Surya Citra Medika (SCM) merupakan entitas asosiasi PSW. PT Graha Mitra Insani (GMI) dan PT Utama Pratama Medika (UPM) (d/h PT Surya Mitra Insani (SMI)) merupakan entitas anak SCM.

#### Transaksi Pihak Berelasi

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

- Grup memberikan manfaat jangka pendek untuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi Grup sebagai berikut:

|                     | 2019<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 | 2018<br>(Sembilan bulan/<br><i>Nine months</i> )<br>Rp'000 |                |
|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|
| Komisaris           |                                                            |                                                            | Commissioners  |
| Gaji                | 7,891,829                                                  | 7,918,364                                                  | Salaries       |
| Tunjangan lain-lain | 1,938,866                                                  | 1,738,096                                                  | Other benefits |
| Jumlah              | 9,830,695                                                  | 9,656,460                                                  | Total          |
| Direksi             |                                                            |                                                            | Directors      |
| Gaji                | 13,177,921                                                 | 14,824,354                                                 | Salaries       |
| Tunjangan lain-lain | 6,146,150                                                  | 5,403,774                                                  | Other benefits |
| Jumlah              | 19,324,071                                                 | 20,228,128                                                 | Total          |
| Jumlah              | 29,154,767                                                 | 29,884,588                                                 | Total          |

- Perusahaan menjamin utang bank BCA milik UPM dan GMI seperti dijelaskan pada Catatan 36f.

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

#### Nature of Relationship

- PT Pakuwon Arthaniaga is majority shareholder of the Company. PT Pakuwon Arthaniaga is majority owned by Alexander Tedja, one of the key management personnel of the Company.
- PT Surya Citra Medika (SCM) is an associate of PSW. PT Graha Mitra Insani (GMI) and PT Utama Pratama Medika (UPM) (formerly PT Surya Mitra Insani (SMI)) are subsidiaries of SCM.

#### Transactions with Related Parties

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

- The Group provides short-term benefits to the Commissioners and Directors of the Group as follows:

### 35. SEGMENT INFORMATION

Informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen: a) segmen perusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan, dan apartemen servis b) real estat dan c) jasa perhotelan.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

Operating segments are identified based on the information reviewed by the chief operating decision maker used for the purpose of resources allocation and assessment of operating segments performance: a) office, shopping center business, and service apartment b) real estate and c) hospitality.

Segment information is presented below:

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2018**  
**(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018 - Continued**

|                                                        | 30 September 2019/ September 30, 2019                                                                                                     |                                   |                                   |                                   |                                       |                                                                        |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Pengusahaan pusat<br>perkantoran,<br>perbelanjaan dan<br>apartemen servis/<br><i>Office shopping<br/>center and service<br/>apartment</i> | Real estat/<br><i>Real estate</i> | Perhotelan/<br><i>Hospitality</i> | Eliminasi/<br><i>Eliminations</i> | Konsolidasian/<br><i>Consolidated</i> |                                                                        |
|                                                        | Rp'000                                                                                                                                    | Rp'000                            | Rp'000                            | Rp'000                            | Rp'000                                |                                                                        |
| <b>Pendapatan Bersih</b>                               |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                       | <b>Net Revenue</b>                                                     |
| Penjualan dan pendapatan ekstern                       | 2,369,830,854                                                                                                                             | 2,510,471,401                     | 360,112,401                       | -                                 | 5,240,414,655                         | External sales and revenues                                            |
| Penjualan dan pendapatan intern                        | 9,471,845                                                                                                                                 | -                                 | -                                 | (9,471,845)                       | -                                     | Internal sales and revenues                                            |
| <b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>                        | <b>2,379,302,698</b>                                                                                                                      | <b>2,510,471,401</b>              | <b>360,112,401</b>                | <b>(9,471,845)</b>                | <b>5,240,414,655</b>                  | <b>Total Net Revenues</b>                                              |
| <b>Hasil Segmen</b>                                    | <b>1,332,632,454</b>                                                                                                                      | <b>1,594,023,776</b>              | <b>141,445,115</b>                | <b>-</b>                          | <b>3,068,101,345</b>                  | <b>Segment result</b>                                                  |
| Beban penjualan                                        |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (166,700,674)                         | Selling expenses                                                       |
| Beban umum dan administrasi                            |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (255,733,365)                         | General and administrative expenses                                    |
| Beban keuangan                                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (183,956,031)                         | Finance costs                                                          |
| Beban pajak final                                      |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (279,218,569)                         | Final tax expense                                                      |
| Penghasilan bunga                                      |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 220,733,873                           | Interest income                                                        |
| Keuntungan kurs mata uang asing - bersih               |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 72,561,351                            | Gain from foreign exchange - net                                       |
| Bagian rugi bersih entitas asosiasi                    |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (11,197,545)                          | Equity in net loss of associates                                       |
| Keuntungan instrumen keuangan<br>derivatif - bersih    |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 40,116,804                            | Gain on derivative financial<br>instrument - net                       |
| Lain-lain - bersih                                     |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 10,859,929                            | Others - net                                                           |
| <b>Laba Sebelum Pajak</b>                              |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>2,515,567,118</b>                  | <b>Profit Before Tax</b>                                               |
| <b>INFORMASI LAINNYA</b>                               |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                       | <b>OTHER INFORMATION</b>                                               |
| <b>ASET</b>                                            |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                       | <b>ASSETS</b>                                                          |
| Aset segmen                                            | 12,049,141,038                                                                                                                            | 8,033,315,255                     | 1,889,765,727                     | -                                 | 21,972,222,020                        | Segment assets                                                         |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan                     |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 3,683,446,453                         | Unallocated assets                                                     |
| Jumlah aset yang dikonsolidasi                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>25,655,668,473</b>                 | Consolidated total assets                                              |
| <b>LIABILITAS</b>                                      |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                       | <b>LIABILITIES</b>                                                     |
| Liabilitas segmen                                      | 1,910,442,325                                                                                                                             | 2,563,865,463                     | 113,191,442                       | -                                 | 4,587,499,229                         | Segment liabilities                                                    |
| Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan               |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 3,707,393,715                         | Unallocated liabilities                                                |
| Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi                   |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>8,294,892,944</b>                  | Consolidated total liabilities                                         |
| Penambahan aset tetap dan<br>properti investasi        | 225,680,432                                                                                                                               | 130,926,057                       | 235,823,078                       | -                                 | 592,429,567                           | Additions to property and<br>equipment and investment properties       |
| Jumlah penambahan aset tetap dan<br>properti investasi |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>592,429,567</b>                    | Total additions to property and<br>equipment and investment properties |
| Penyusutan dan amortisasi                              | 285,501,352                                                                                                                               | 4,886,770                         | 47,885,613                        | -                                 | 338,273,735                           | Depreciation and amortization                                          |
| Jumlah penyusutan dan amortisasi                       |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>226,097,701</b>                    | Total depreciation and amortization                                    |

**PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018**  
**(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 -**  
**Lanjutan**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**SEPTEMBER 30, 2019 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2018**  
**(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED**  
**SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018 - Continued**

| 30 September / September 30, 2018                                          |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                            | Pengusahaan pusat<br>perkantoran,<br>perbelanjaan dan<br>apartemen servis/<br><i>Office shopping<br/>center and service<br/>apartment</i> | Real estat/<br><i>Real estate</i> | Perhotelan/<br><i>Hospitality</i> | Eliminasi/<br><i>Eliminations</i> | Konsolidasian/<br><i>Consolidated</i>      |
|                                                                            | Rp'000                                                                                                                                    | Rp'000                            | Rp'000                            | Rp'000                            | Rp'000                                     |
| <b>Pendapatan Bersih</b>                                                   |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Penjualan dan pendapatan ekstern                                           | 2,231,808,694                                                                                                                             | 2,666,275,861                     | 330,637,573                       | -                                 | 5,228,722,128                              |
| Penjualan dan pendapatan intern                                            | <u>8,512,998</u>                                                                                                                          | -                                 | -                                 | <u>(8,512,998)</u>                | -                                          |
| <b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>                                            | <u>2,240,321,692</u>                                                                                                                      | <u>2,666,275,861</u>              | <u>330,637,573</u>                | <u>(8,512,998)</u>                | <u>5,228,722,128</u>                       |
| <b>Hasil Segmen</b>                                                        | <u>1,304,649,582</u>                                                                                                                      | <u>1,639,067,666</u>              | <u>135,780,799</u>                | <u>(12,882,320)</u>               | <u>3,066,615,727</u>                       |
| Beban penjualan                                                            |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (159,925,890)                              |
| Beban umum dan administrasi                                                |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (245,737,970)                              |
| Beban keuangan                                                             |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (223,057,239)                              |
| Beban pajak final                                                          |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (282,282,915)                              |
| Penghasilan bunga                                                          |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | 151,162,380                                |
| Kerugian kurs mata uang asing - bersih                                     |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (283,967,720)                              |
| Bagian rugi bersih entitas asosiasi                                        |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (7,028,173)                                |
| Kerugian instrumen keuangan                                                |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| derivatif - bersih                                                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | (4,661,816)                                |
| Lain-lain - bersih                                                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>10,677,546</u>                          |
| <b>Laba Sebelum Pajak</b>                                                  |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>2,021,793,930</u>                       |
|                                                                            |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>Profit Before Tax</b>                   |
| 31 Desember / December 31, 2018                                            |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
|                                                                            | Pengusahaan pusat<br>perkantoran,<br>perbelanjaan dan<br>apartemen servis/<br><i>Office shopping<br/>center and service<br/>apartment</i> | Real estat/<br><i>Real estate</i> | Perhotelan/<br><i>Hospitality</i> | Eliminasi/<br><i>Eliminations</i> | Konsolidasian/<br><i>Consolidated</i>      |
|                                                                            | Rp'000                                                                                                                                    | Rp'000                            | Rp'000                            | Rp'000                            | Rp'000                                     |
| <b>INFORMASI LAINNYA</b>                                                   |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| <b>ASET</b>                                                                |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Aset segmen                                                                | 12,461,305,396                                                                                                                            | 7,327,995,361                     | 1,624,768,374                     | -                                 | 21,414,069,131                             |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan                                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>3,604,011,093</u>                       |
| Jumlah aset yang dikonsolidasi                                             |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>25,018,080,224</u>                      |
| <b>LIABILITAS</b>                                                          |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Liabilitas segmen                                                          | 1,582,186,632                                                                                                                             | 3,209,878,823                     | 104,690,942                       | -                                 | 4,896,756,397                              |
| Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan                                   |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>4,809,642,361</u>                       |
| Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi                                       |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>9,706,398,758</u>                       |
| Penambahan aset tetap dan properti investasi                               | 112,029,222                                                                                                                               | 526,493,907                       | 98,743,787                        | -                                 | 737,266,916                                |
| Penambahan aset tetap dan properti investasi yang tidak dapat dialokasikan |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>81,823,777</u>                          |
| Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi                        |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>819,090,693</u>                         |
| Penyusutan dan amortisasi                                                  | 317,793,699                                                                                                                               | 29,471,310                        | 64,606,373                        | -                                 | 411,871,382                                |
| Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan                    |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>38,065,966</u>                          |
| Jumlah penyusutan dan amortisasi                                           |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <u>449,937,348</u>                         |
|                                                                            |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   | <b>Total depreciation and amortization</b> |
| <b>OTHER INFORMATION</b>                                                   |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| <b>ASSETS</b>                                                              |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Segment assets                                                             |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Unallocated assets                                                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Consolidated total assets                                                  |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| <b>LIABILITIES</b>                                                         |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Segment liabilities                                                        |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Unallocated liabilities                                                    |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Consolidated total liabilities                                             |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Additions to property and equipment and investment properties              |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Unallocated additions to property and equipment and investment properties  |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Total additions to property and equipment and investment properties        |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Depreciation and amortization                                              |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Unallocated depreciation and amortization                                  |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |
| Total depreciation and amortization                                        |                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                   |                                            |

Penjualan berdasarkan pasar

Berikut ini adalah jumlah pendapatan bersih konsolidasian Grup berdasarkan pasar geografis:

Sales by geographical market

The following table shows the Group's consolidated net revenues by geographical market:

| Pasar geografis | Pendapatan berdasarkan<br>pasar geografis/<br><i>Revenue from external customers<br/>by geographical market</i> |                      | Geographical market |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
|                 | 2019                                                                                                            | 2018                 |                     |
|                 | Rp'000                                                                                                          | Rp'000               |                     |
| Surabaya        | 3,167,174,905                                                                                                   | 3,068,622,328        | Surabaya            |
| Jakarta         | 2,073,239,751                                                                                                   | 2,160,099,800        | Jakarta             |
| Jumlah          | <u>5,240,414,655</u>                                                                                            | <u>5,228,722,128</u> | Total               |

### 36. IKATAN DAN PERJANJIAN SIGNIFIKAN

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan Bank Mandiri atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran yang terletak di Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) dan Menara Mandiri. Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Februari 2012.

Pada tanggal 21 Februari 2012, Perusahaan telah melakukan serah terima aset BOT tersebut kepada Bank Mandiri.

Berdasarkan surat tanggal 28 Juli 2015, pihak Bank Mandiri setuju untuk memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara atas Menara Mandiri sampai 20 Mei 2020.

- b. Perusahaan mengadakan pembaharuan dan perpanjangan atas perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotel & Towers, dengan Indo Pasific Sheraton (IPS), untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 1 Januari 2017 dan berakhir tanggal 31 Desember 2027.
- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah, tanah, apartemen, rumah toko dan rumah kantor.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Perusahaan atau entitas anak akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan Bank (buy back guarantee), apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran sebanyak/selama beberapa bulan angsuran (misalnya tiga sampai enam bulan yang ditetapkan dalam masing-masing perjanjian) berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama Akta Jual Beli antara Perusahaan atau entitas anak dengan pembeli belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit, SKMHT, dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau entitas anak di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan sebagaimana yang tercantum dalam persyaratan pencairan KPR/KPA dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 6).

### 36. COMMITMENTS AND SIGNIFICANT AGREEMENT

- a. The Company entered into a build, operate and transfer (BOT) agreement with Bank Mandiri to construct a shopping center and an office building in Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) and Menara Mandiri. The agreement is valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and will end on February 22, 2012.

On February 21, 2012, the Company has handed over the BOT asset to Bank Mandiri.

Based on agreement letter dated July 28, 2015, Bank Mandiri agree to extend the temporary utilization of Menara Mandiri until May 20, 2020.

- b. The Company has renewed and extended its agreement relating to operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers with Indo Pasific Sheraton (IPS), to operate and manage the Hotel. The operating term of this contract commenced on January 1, 2017 and terminates on December 31, 2027.
- c. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of residential houses, land, apartments, shop houses and office houses.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank including principal, interest and other costs incurred in the loan agreements made by and between the buyer/debtor and the Bank (buy back guarantee), if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), Attorney Charge of Mortgage (SKMHT) and buyer neglect its obligation to pay the installment for several months i.e. three to six months (which is set in each agreement) in succession, to the Bank. Guarantee is given as long as the Deed of Sale and Purchase between the Company or its subsidiaries with the buyer has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked as long as the AJB on the Unit Rights, SKMHT, and APHT have not been signed, and have not been submitted and accepted by the bank.

The proceeds from the consumers avilment of the above credit facility will be placed as restricted time deposits under the name of the Group, the withdrawal of which will be made in accordance with the progress of the completion of construction as stated in KPR/KPA withdrawal requirement and related documents as specified in each agreement (Note 6).

- d. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).
- e. Pada Desember 2013, AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan hotel Sheraton Grand Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.
- f. Berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 24 Juni 2014 dari Putut Mahendra, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan setuju untuk memberikan jaminan perusahaan untuk utang bank BCA milik UPM dan GMI secara proporsional dengan pemegang saham yang lain.
- g. Pada Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.
- h. PBR merupakan anggota dari Perserikatan Perdata Pemilik Unit Apartemen Servis (PPPUAS) North Tower Somerset Berlian Jakarta/Permata Berlian Residence. Para anggota telah memberikan kuasa kepada PPPUAS untuk menandatangani perjanjian dengan PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) untuk mengoperasikan memelihara dan mengelola 123 unit apartemen servis. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada 31 Mei 2016 berlaku untuk 5 tahun.
- i. Pada Juni 2017, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya dan The Westin Surabaya. Perjanjian tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2019 dengan jangka waktu 20 tahun berakhir tanggal 31 Desember 2039.

- d. The Company entered into an agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk for supply of gas. The agreement is secured by the Company's time deposits (Note 6).
- e. In December 2013, AW entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for a period of 20 years.
- f. Based on Notarial Deed No. 4 dated June 24, 2014 of Putut Mahendra, S.H., notary in Jakarta, the Company agreed to provide corporate guarantee for UPM and GMI's bank loan to BCA proportionally with the other shareholders.
- g. In December 2013, the Company entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for the period of 20 years.
- h. PBR is a member of Civil United Serviced Apartment Unit Owners (PPPUAS) North Tower Somerset Berlian Jakarta/Permata Berlian Residence. The members have authorized PPPUAS to sign agreement with PT Ascott International Management Indonesia (AIMI) to operate, maintain and manage 123 serviced apartment units. This agreement has been extended on May 31, 2016 for 5 years.
- i. In June 2017, PP entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya and The Westin Surabaya. This agreement will be effective on July 1, 2019 for the period of 20 years, and to be terminated on December 31, 2039.

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

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

**37. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY**

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currency as follows:

|                                   |      | 30 September/September 30, 2019 |                                       | 31 Desember/December 31, 2018 |                                       |                                              |
|-----------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                   |      | Mata Uang                       |                                       | Mata Uang                     |                                       |                                              |
|                                   |      | Asing/<br>Foreign<br>currency   | Ekuivalen/<br>Equivalent in<br>Rp'000 | Asing/<br>Foreign<br>currency | Ekuivalen/<br>Equivalent in<br>Rp'000 |                                              |
| Aset                              |      |                                 |                                       |                               |                                       | Assets                                       |
| Kas dan setara kas                | US\$ | 30,567,453                      | 432,254,349.86                        | 41,869,635                    | 606,314,195                           | Cash and cash equivalents                    |
|                                   | SGD  | -                               | -                                     | 41,974                        | 445,053                               |                                              |
| Aset keuangan lainnya             | US\$ | 82,267                          | 1,166,062                             | 82,167                        | 1,189,860                             | Other financial assets                       |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga | US\$ | -                               | -                                     | 1,676                         | 24,270                                | Trade accounts receivable from third parties |
| Jumlah aset                       |      |                                 | 433,420,412                           |                               | 607,973,378                           | Total assets                                 |
| Liabilitas                        |      |                                 |                                       |                               |                                       | Liabilities                                  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga   | US\$ | 111,139                         | 1,575,284                             | 120,116                       | 1,739,402                             | Trade accounts payable to third parties      |
| Biaya yang masih harus dibayar    | US\$ | 2,019,140                       | 28,619,284                            | 6,041,099                     | 87,481,154                            | Accrued expenses                             |
|                                   | SGD  | -                               | -                                     | 43,976                        | 466,276                               |                                              |
| Uang jaminan penyewa              | US\$ | -                               | -                                     | 1,226,163                     | 17,756,066                            | Tenants' deposits                            |
| Utang obligasi - bersih           | US\$ | 250,000,000                     | 3,543,500,000                         | 250,000,000                   | 3,620,250,000                         | Bonds payable - net                          |
| Jumlah liabilitas                 |      |                                 | 3,573,694,568                         |                               | 3,727,692,898                         | Total liabilities                            |
| Liabilitas - Bersih               |      |                                 | (3,140,274,156)                       |                               | (3,119,719,520)                       | Net Liabilities                              |

Grup mencatat keuntungan kurs mata uang asing sebesar Rp 72.561.351 ribu pada 2019 dan kerugian kurs mata uang asing sebesar Rp 283.967.720 ribu pada 2018.

The Group incurred foreign exchange gain of Rp 72,561,351 thousand in 2019 and foreign exchange loss of Rp 283,967,720 thousand in 2018.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on September 30, 2019 and December 31, 2018 are as follows:

| Mata uang | 30 September 2019/<br>September 30, 2019<br>Rp | 31 Desember 2018/<br>December 31, 2018<br>Rp | Foreign currencies |
|-----------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| 1 US\$    | 14,174.00                                      | 14,481.00                                    | US\$ 1             |
| 1 SGD     | 10,257.64                                      | 10,602.97                                    | SGD 1              |

### 38. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Tabel dibawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

### 38. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

|                | 1 Januari 2019/<br>January 1, 2019<br>Rp'000 | Arus kas dari aktivitas<br>pendanaan/<br>Financing cash flows<br>Rp'000 | Perubahan transaksi<br>non kas/<br>Non-cash changes<br>Rp'000 | 30 September 2019/<br>September 30, 2019<br>Rp'000 |               |
|----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| Utang obligasi | 3,574,125,768                                | -                                                                       | (70,784,851)                                                  | 3,503,340,917                                      | Bonds payable |
| Utang bank     | 2,006,067,365                                | (475,636,488)                                                           | 3,869,218                                                     | 1,534,300,095                                      | Bank loan     |
| Jumlah         | 5,580,193,133                                | (475,636,488)                                                           | (66,915,633)                                                  | 5,037,641,012                                      | Total         |

| PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS NONKAS                              | 2019<br>Rp'000 | 2018<br>Rp'000 | SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH ACTIVITIES                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Penambahan aset real estat melalui utang                                 | -              | 119,104,569    | Increase in real estate assets through incurrence of liabilities                               |
| Penambahan aset real estat melalui realisasi uang muka                   | -              | 149,685,360    | Increase in real estate assets through realization of advance                                  |
| Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka | 111,813,137    | 58,428,943     | Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance    |
| Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui utang               | 69,191,654     | 5,228,954      | Increase in investment properties and property and equipment through incurrence of liabilities |
| Utang dividen                                                            | 3,088,893      | 2,487,388      | Dividend payable                                                                               |
| Reklasifikasi dari aset real estat ke properti investasi                 | 11,195,712     | 116,298,617    | Reclassification from real estate assets to investment properties                              |
| Reklasifikasi aset tetap ke aset real estat                              | 9,240,396      | 2,281,226      | Reclassification of property and equipment to real estate assets                               |
| Reklasifikasi properti investasi ke aset real estat                      | -              | 521,223        | Reclassification investment property to real estate assets                                     |
| Reklasifikasi aset tetap ke properti investasi                           | -              | 20,878         | Reclassification of property and equipment to investment properties                            |

### 39. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

### 39. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

| 30 September/September 30, 2019                                                               |                                                                         |                                                                                          |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)/<br>Fair value through profit or loss (FVTPL)<br>Rp'000 | Pinjaman yang diberikan dan piutang/<br>Loans and receivables<br>Rp'000 | Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/<br>Liabilities at amortized cost<br>Rp'000 |                                                  |
| <b>Aset Keuangan Lancar</b>                                                                   |                                                                         |                                                                                          | <b>Current Financial Assets</b>                  |
| Kas dan setara kas                                                                            | -                                                                       | 4,505,219,004                                                                            | Cash and cash equivalents                        |
| Aset keuangan lainnya                                                                         | -                                                                       | 374,378,080                                                                              | Other financial assets                           |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga                                                             | -                                                                       | 557,478,355                                                                              | Trade accounts receivable from third parties     |
| Piutang lain-lain kepada pihak ketiga                                                         | -                                                                       | 81,384,831                                                                               | Other accounts receivable from third parties     |
| <b>Aset Keuangan Tidak Lancar</b>                                                             |                                                                         |                                                                                          | <b>Noncurrent Financial Assets</b>               |
| Instrumen keuangan derivatif                                                                  | 163,595,105                                                             | -                                                                                        | Derivative financial instruments                 |
| Jumlah Aset Keuangan                                                                          | 163,595,105                                                             | 5,518,460,270                                                                            | Total Financial Assets                           |
| <b>Liabilitas Keuangan Jangka Pendek</b>                                                      |                                                                         |                                                                                          | <b>Current Financial Liabilities</b>             |
| Utang usaha kepada pihak ketiga                                                               | -                                                                       | 364,954,042                                                                              | Trade accounts payable to third parties          |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga                                                           | -                                                                       | 132,769,998                                                                              | Other accounts payable to third parties          |
| Biaya yang masih harus dibayar                                                                | -                                                                       | 160,652,537                                                                              | Accrued expenses                                 |
| Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun                                   | -                                                                       | 951,076,324                                                                              | Current maturities of long-term bank loans       |
| <b>Liabilitas Keuangan Jangka Panjang</b>                                                     |                                                                         |                                                                                          | <b>Noncurrent Financial Liabilities</b>          |
| Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun          | -                                                                       | 583,223,771                                                                              | Long-term bank loans - net of current maturities |
| Utang obligasi                                                                                | -                                                                       | 3,503,340,917                                                                            | Bond payable                                     |
| Uang jaminan penyewa                                                                          | -                                                                       | 323,027,275                                                                              | Tenants' deposits                                |
| Jumlah Liabilitas Keuangan                                                                    | -                                                                       | 6,019,044,864                                                                            | Total Financial Liabilities                      |

| 31 Desember/December 31, 2018                                                                   |                                                                        |                                                                                            |                                         |                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|
| Nilai wajar<br>melalui laba<br>rugi (FVTPL)/<br>Fair value<br>through profit<br>or loss (FVTPL) | Pinjaman yang<br>diberikan dan<br>piutang/<br>Loans and<br>receivables | Liabilitas pada<br>biaya perolehan<br>diamortisasi/<br>Liabilities at<br>amortized<br>cost |                                         |                                                     |  |
| Rp'000                                                                                          | Rp'000                                                                 | Rp'000                                                                                     |                                         |                                                     |  |
| <b>Aset Keuangan Lancar</b>                                                                     |                                                                        |                                                                                            | <b>Current Financial Assets</b>         |                                                     |  |
| Kas dan setara kas                                                                              | -                                                                      | 4.458.418.447                                                                              | -                                       | Cash and cash equivalents                           |  |
| Aset keuangan lainnya                                                                           | -                                                                      | 424.804.873                                                                                | -                                       | Other financial assets                              |  |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga                                                               | -                                                                      | 413.854.143                                                                                | -                                       | Trade accounts receivable from third parties        |  |
| Piutang lain-lain kepada pihak ketiga                                                           | -                                                                      | 118.230.930                                                                                | -                                       | Other accounts receivable from third parties        |  |
| <b>Aset Keuangan Tidak Lancar</b>                                                               |                                                                        |                                                                                            | <b>Noncurrent Financial Assets</b>      |                                                     |  |
| Instrumen keuangan derivatif                                                                    | 92.599.653                                                             | -                                                                                          | -                                       | Derivative financial instruments                    |  |
| Jumlah Aset Keuangan                                                                            | 92.599.653                                                             | 5.415.308.393                                                                              | -                                       | Total Financial Assets                              |  |
| <b>Liabilitas Keuangan Jangka Pendek</b>                                                        |                                                                        |                                                                                            | <b>Current Financial Liabilities</b>    |                                                     |  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga                                                                 | -                                                                      | -                                                                                          | 295.781.938                             | Trade accounts payable to third parties             |  |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga                                                             | -                                                                      | -                                                                                          | 163.775.272                             | Other accounts payable to third parties             |  |
| Biaya yang masih harus dibayar                                                                  | -                                                                      | -                                                                                          | 205.730.979                             | Accrued expenses                                    |  |
| Utang bank jangka panjang yang<br>jatuh tempo dalam satu tahun                                  | -                                                                      | -                                                                                          | 646.528.164                             | Current maturities of long-term bank loans          |  |
| <b>Liabilitas Keuangan Jangka Panjang</b>                                                       |                                                                        |                                                                                            | <b>Noncurrent Financial Liabilities</b> |                                                     |  |
| Utang bank jangka panjang setelah<br>dikurangi bagian yang jatuh<br>tempo dalam satu tahun      | -                                                                      | -                                                                                          | 1.359.539.201                           | Long-term bank loans - net of<br>current maturities |  |
| Utang obligasi                                                                                  | -                                                                      | -                                                                                          | 3.574.125.768                           | Bond payable                                        |  |
| Uang jaminan penyewa                                                                            | -                                                                      | -                                                                                          | 305.968.778                             | Tenants' deposits                                   |  |
| Jumlah Liabilitas Keuangan                                                                      | -                                                                      | -                                                                                          | 6.551.450.100                           | Total Financial Liabilities                         |  |

#### 40. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

##### a. 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 Dewan Direksi.

##### 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 seperti pinjaman dan bunga pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

##### Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap US\$. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 dinyatakan pada Catatan 37.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 1% (2018: 4%) dalam Rp terhadap Dollar Amerika Serikat yang relevan. 1% pada 2019 dan 4% pada 2018 adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal

#### 40. FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

##### a. 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 its business, while managing exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

##### 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 such as borrowings and accrued interest on such borrowings denominated in foreign currency.

##### Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the US\$. The Group's monetary assets and liabilities open position at September 30, 2019 and December 31, 2019 is detailed in Note 37.

The following table details the Group's sensitivity to a 1% (2018: 4%) increase/decrease in the Rp against U.S. Dollar. 1% in 2019 and 4% in 2018 is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and

risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan 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 untuk perubahan 1% dan 4% masing-masing pada tahun 2019 dan 2018 dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rp menguat 1% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 1% dari Rp terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

|                            | 2019       | 2018        |                     |
|----------------------------|------------|-------------|---------------------|
|                            | Rp'000     | Rp'000      |                     |
| Laba bersih tahun berjalan | 31,106,459 | 124,787,932 | Profit for the year |

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo utang obligasi dan biaya yang masih harus dibayar dalam mata uang US\$ pada akhir periode pelaporan.

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap US Dollar untuk meningkatkan kemampuannya mengelola resiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari Notes 2024 (Catatan 20).

## **ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Risiko suku bunga mengacu pada risiko nilai wajar dari arus kas masa depan dari instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan pada suku bunga pasar.

Grup terpapar pada risiko suku bunga pasar terkait dengan pokok utang bank yang memiliki tingkat bunga mengambang dan termasuk dalam tabel risiko likuiditas pada bagian iv.

Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap dan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

### Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 31 basis poin (2018: 36 basis poin)

represents 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 1% and 4% change in foreign currency rates in 2019 and 2018, respectively. The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rp strengthens 1% against the relevant currency. For a and 1% weakening of the Rp against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

This is mainly attributable to the exposure to outstanding US\$ denominated bonds payable and accrued interest at the end of the reporting period.

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against US Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its Notes 2024 (Note 20).

## **ii. Interest rate risk management**

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

The Group exposure to interest rate risk relates principally to the bank loans which carry variable interest rate and which are included in the liquidity risk table in section iv below.

To manage the interest rate risk, the Group have a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate and is monitoring the movement of interest rates and combining the fixed and floating rate loans properly to minimize the negative impact on the Company.

### Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analyses below have been determined based on the exposure to interest rates at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 31 basis point (2018: 36 basis point)

digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 31 dan 36 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, laba Grup setelah pajak untuk tahun yang berakhir 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing akan turun/naik sebesar Rp 4.734.762 ribu dan Rp 7.307.911 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

### **iii. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup. Saldo piutang dinyatakan pada Catatan 7.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank dan deposito tidak besar karena Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan Grup dapat mengambil kembali properti yang bersangkutan apabila pelanggan gagal membayar kewajiban cicilannya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku, serta Grup dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan bertransaksi dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan entitas anak pada tanggal pelaporan sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli.

### **iv. Manajemen risiko likuiditas**

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko

increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

If interest rates had been 31 and 36 basis points higher/lower and all other variables were held constant, the Group profit after tax for the year ended September 30, 2019 and December 31, 2018 would decrease/increase by Rp 4,734,762 thousand and Rp 7,307,911 thousand, respectively. This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

### **iii. Credit risk management**

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group. Accounts receivable balances are stated in Notes 7.

The Group's credit risk is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade receivables and others. The credit risk on bank balance and time deposits is limited because the Group places its bank balances and time deposits with credit worthy financial institutions. The Group minimizes its credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties for late payment, cancellation of the sale with fines, and repossession of property in case of failure to pay. For credit risk arising from investment property, tenants are asked to provide a deposit in cash for lease payments and pay advance rent before the lease term takes effect. Further, the Group may end all provision of services for the leased unit in case of delinquent payments.

The Group has policies to obtain sustainable growth in revenue by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has a policy to ensure that transactions are entered into with customers who have historical good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure. Accounts receivable from sale of apartments of the subsidiary at reporting date is largely a difference at recognition of revenue based on percentage of completion of the project net of amounts already paid by the buyer.

### **iv. Liquidity risk management**

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the board of directors, which has built an appropriate

likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan panjang. Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

liquidity risk management framework for the management which are in accordance with the liquidity requirement and the short, medium and long term funding. The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. 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. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

Liquidity and interest risk tables

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities with agreed repayment periods. The table has 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 table includes both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

|                                     | Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/<br>Weighted average effective interest rate | Kurang dari 1 bulan/<br>Less than 1 month | 1 sampai 3 bulan/<br>1 to 3 months | 3 bulan sampai 1 tahun/<br>3 months to 1 year | 1 sampai 5 tahun/<br>1 to 5 years | Lebih dari 5 tahun/<br>More than 5 years | Jumlah/<br>Total |                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
|                                     |                                                                                         | Rp'000                                    | Rp'000                             | Rp'000                                        | Rp'000                            | Rp'000                                   | Rp'000           |                                         |
| <b>30 September 2019</b>            |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Instrumen tanpa bunga               |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Utang usaha kepada pihak ketiga     |                                                                                         | 364,954,042                               | -                                  | -                                             | -                                 | -                                        | 364,954,042      | Non-interest bearing                    |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga |                                                                                         | 132,769,998                               | -                                  | -                                             | -                                 | -                                        | 132,769,998      | Trade accounts payable to third parties |
| Biaya yang masih harus dibayar      |                                                                                         | 160,652,537                               | -                                  | -                                             | -                                 | -                                        | 160,652,537      | Other accounts payable to third parties |
| Uang jaminan penyewa                |                                                                                         | -                                         | -                                  | -                                             | 323,027,275                       | -                                        | 323,027,275      | Accrued expenses                        |
|                                     |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  | Tenants' deposits                       |
| Instrumen tingkat bunga variabel    |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Utang bank                          | 8.63%                                                                                   | 1,230,421                                 | 188,986,619                        | 432,778,523                                   | 718,633,247                       | -                                        | 1,341,628,810    | Variable interest rate instruments      |
|                                     |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  | Bank loans                              |
| Instrumen tingkat bunga tetap       |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Utang obligasi                      | 5.00%                                                                                   | -                                         | -                                  | 177,175,000                                   | 4,163,612,500                     | -                                        | 4,340,787,500    | Fixed interest rate instruments         |
| Utang bank                          | 9.60%                                                                                   | 8,024,078                                 | 12,565,335                         | 293,454,190                                   | 9,555,796                         | -                                        | 323,599,399      | Bond payable                            |
|                                     |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  | Bank loan                               |
| Jumlah                              |                                                                                         | 667,631,076                               | 201,551,954                        | 903,407,713                                   | 5,214,828,818                     | -                                        | 6,987,419,561    | Total                                   |
| <b>31 Desember 2018</b>             |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Instrumen tanpa bunga               |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Utang usaha kepada pihak ketiga     |                                                                                         | 295,781,938                               | -                                  | -                                             | -                                 | -                                        | 295,781,938      | Non-interest bearing                    |
| Utang lain-lain kepada pihak ketiga |                                                                                         | 163,775,272                               | -                                  | -                                             | -                                 | -                                        | 163,775,272      | Trade accounts payable to third parties |
| Biaya yang masih harus dibayar      |                                                                                         | 205,730,979                               | -                                  | -                                             | -                                 | -                                        | 205,730,979      | Other accounts payable to third parties |
| Uang jaminan penyewa                |                                                                                         | -                                         | -                                  | -                                             | 360,943,526                       | -                                        | 360,943,526      | Accrued expenses                        |
|                                     |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  | Tenants' deposits                       |
| Instrumen tingkat bunga variabel    |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Utang bank                          | 10,24%                                                                                  | 1.305.491                                 | 114.670.577                        | 620.912.979                                   | 1.181.640.020                     | -                                        | 1.918.529.067    | Variable interest rate instruments      |
|                                     |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  | Bank loans                              |
| Instrumen tingkat bunga tetap       |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  |                                         |
| Utang obligasi                      | 5,00%                                                                                   | -                                         | 90.506.250                         | 90.506.250                                    | 724.050.000                       | 3.801.262.500                            | 4.706.325.000    | Fixed interest rate instruments         |
| Utang bank                          | 9,50%                                                                                   | 2.936.001                                 | 5.587.874                          | 87.056.344                                    | 302.934.276                       | -                                        | 398.514.495      | Bond payable                            |
|                                     |                                                                                         |                                           |                                    |                                               |                                   |                                          |                  | Bank loan                               |
| Jumlah                              |                                                                                         | 669.529.681                               | 210.764.701                        | 798.475.573                                   | 2.569.567.822                     | 3.801.262.500                            | 8.049.600.277    | Total                                   |

Jumlah yang dicakup di atas untuk suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate financial liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

Tabel berikut merinci analisis likuiditas Grup untuk instrumen derivatif keuangan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas masuk dan arus kas keluar bersih tidak didiskontokan kontraktual dari instrumen derivatif yang diselesaikan secara neto, dan arus masuk dan arus kas keluar bruto tidak didiskontokan atas derivatif tersebut yang mengharuskan penyelesaian secara bruto. Ketika jumlah utang atau piutang tidak tetap, jumlah yang diungkapkan telah ditentukan dengan mengacu pada suku bunga diproyeksikan seperti yang digambarkan oleh kurva yield pada akhir periode pelaporan.

The following table details the Group's liquidity analysis for its derivative financial instruments. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual net cash inflows and outflows on derivative instruments that settle on a net basis, and the undiscounted gross inflows and outflows on those derivatives that require gross settlement. When the amount payable or receivable is not fixed, the amount disclosed has been determined by reference to the projected interest rates as illustrated by the yield curves at the end of the reporting period.

|                              | Kurang dari<br>1 bulan/<br><i>Less than</i><br><i>1 month</i><br>Rp'000 | 1-3 bulan<br><i>1-3 months</i><br>Rp'000 | 3 bulan -<br>1 tahun/<br><i>3 months</i><br><i>to 1 year</i><br>Rp'000 | 1-5 tahun<br><i>1-5 years</i><br>Rp'000 | Diatas<br>5 tahun/<br><i>5+ years</i><br>Rp'000 |                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>30 September 2019</b>     |                                                                         |                                          |                                                                        |                                         |                                                 | <b>September 30, 2019</b>       |
| Penyelesaian bersih:         |                                                                         |                                          |                                                                        |                                         |                                                 | Net settled:                    |
| Aset                         |                                                                         |                                          |                                                                        |                                         |                                                 | Asset                           |
| Instrumen keuangan derivatif | -                                                                       | -                                        | -                                                                      | 163,595,105                             | -                                               | Derivative financial instrument |
| <b>31 Desember 2018</b>      |                                                                         |                                          |                                                                        |                                         |                                                 | <b>December 31, 2018</b>        |
| Penyelesaian bersih:         |                                                                         |                                          |                                                                        |                                         |                                                 | Net settled:                    |
| Aset                         |                                                                         |                                          |                                                                        |                                         |                                                 | Asset                           |
| Instrumen keuangan derivatif | -                                                                       | -                                        | -                                                                      | -                                       | 92,599,653                                      | Derivative financial instrument |

## b. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup dan memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), pinjaman (Catatan 19 dan 20) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22), tambahan modal disetor (Catatan 23), Penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 24).

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

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

|                                           | 30 September/<br><i>September 30,</i><br>2019<br>Rp'000 | 31 Desember/<br><i>December 31,</i><br>2018<br>Rp'000 |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Pinjaman                                  | 5,037,641,012                                           | 5,580,193,133                                         | Debt                      |
| Kas dan setara kas                        | 4,506,934,233                                           | 4,460,081,353                                         | Cash and cash equivalents |
| Pinjaman - bersih                         | 530,706,779                                             | 1,120,111,780                                         | Net debt                  |
| Ekuitas                                   | 17,360,775,529                                          | 15,311,681,466                                        | Equity                    |
| Rasio pinjaman bersih<br>terhadap ekuitas | 3.06%                                                   | 7.32%                                                 | Net debt to equity ratio  |

## b. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), debts (Notes 19 and 20) and shareholders equity, consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), other comprehensive income, retained earnings and noncontrolling interests (Note 24).

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

The gearing ratio as of September 30, 2019 and December 31, 2018 are as follows:

#### 41. PENGUKURAN NILAI WAJAR

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

Kecuali sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

|                          | Nilai tercatat/<br><i>Carrying amount</i><br>Rp'000 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| <u>30 September 2019</u> |                                                     |
| Utang obligasi           | 3,503,340,917                                       |
| <u>31 Desember 2018</u>  |                                                     |
| Utang obligasi           | 3,574,125,768                                       |

##### Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

Nilai wajar instrumen derivatif dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

##### Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

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

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 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).
- Tingkat 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).

#### 41. FAIR VALUE MEASUREMENTS

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

Except as detailed in the following table, the management consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values.

|                           | Nilai wajar/<br><i>Fair value</i><br>Rp'000 |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| <u>September 30, 2019</u> |                                             |
| Bonds payable             | 3,594,880,750                               |
| <u>December 31, 2018</u>  |                                             |
| Bonds payable             | 3,382,218,563                               |

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

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

The fair values of derivative instruments are calculated using quoted prices. Where such price are not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

##### Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilities

The following table summarized the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, 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).

**PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018  
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 -  
Lanjutan**

**PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2019 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2018  
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED  
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018 - Continued**

| 30 September 2019                            | Tingkat 1/<br>Level 1<br>Rp'000 | Tingkat 2/<br>Level 2<br>Rp'000 | Tingkat 3/<br>Level 3<br>Rp'000 | Jumlah/<br>Total<br>Rp'000 | September 30, 2019                                |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Aset yang diukur pada nilai wajar            |                                 |                                 |                                 |                            | Asset measured of fair value                      |
| Aset keuangan                                |                                 |                                 |                                 |                            | Financial assets                                  |
| Aset keuangan pada FVTPL                     |                                 |                                 |                                 |                            | Financial assets at FVTPL                         |
| Instrumen keuangan derivatif                 | -                               | 163,595,105                     | -                               | 163,595,105                | Financial instrument derivative                   |
| Aset yang nilai wajarnya diungkapkan         |                                 |                                 |                                 |                            | Assets for which fair values are disclosed        |
| Aset non keuangan                            |                                 |                                 |                                 |                            | Non financial assets                              |
| Properti investasi dan aset tetap            | -                               | -                               | 25,080,260,000                  | 25,080,260,000             | Investment properties and property and equipments |
| Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan   |                                 |                                 |                                 |                            | Liabilities for which fair values are disclosed   |
| Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi |                                 |                                 |                                 |                            | Liabilities at amortized cost                     |
| Utang obligasi                               | 3,594,880,750                   | -                               | -                               | 3,594,880,750              | Bond payable                                      |
| 31 Desember 2018                             | Tingkat 1/<br>Level 1<br>Rp'000 | Tingkat 2/<br>Level 2<br>Rp'000 | Tingkat 3/<br>Level 3<br>Rp'000 | Jumlah/<br>Total<br>Rp'000 | December 31, 2018                                 |
| Aset yang diukur pada nilai wajar            |                                 |                                 |                                 |                            | Asset measured of fair value                      |
| Aset keuangan                                |                                 |                                 |                                 |                            | Financial assets                                  |
| Aset keuangan pada FVTPL                     |                                 |                                 |                                 |                            | Financial assets at FVTPL                         |
| Instrumen keuangan derivatif                 | -                               | 92.599.653                      | -                               | 92.599.653                 | Financial instrument derivative                   |
| Aset yang nilai wajarnya diungkapkan         |                                 |                                 |                                 |                            | Assets for which fair values are disclosed        |
| Aset non keuangan                            |                                 |                                 |                                 |                            | Non financial assets                              |
| Properti investasi dan aset tetap            | -                               | -                               | 25.080.260.000                  | 25.080.260.000             | Investment properties and property and equipments |
| Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan   |                                 |                                 |                                 |                            | Liabilities for which fair values are disclosed   |
| Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi |                                 |                                 |                                 |                            | Liabilities at amortized cost                     |
| Utang obligasi                               | 3.382.218.563                   | -                               | -                               | 3.382.218.563              | Bond payable                                      |

**42. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 80 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 2019.

**42. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 80 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issue by the Board of Directors on October 25, 2019.