

PT PAKUWON JATI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**30 SEPTEMBER 2020 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2019 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019 (TIDAK DIAUDIT)/
SEPTEMBER 30, 2020 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2019 (AUDITED)
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019 (UNAUDITED)**

	Halaman/ Page	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTORS' STATEMENT LETTER
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN		INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – 30 September 2020 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2019 (diaudit) serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2020 dan 2019 (tidak diaudit)		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – September 30, 2020 (unaudited) and December 31, 2019 (audited) and for the nine months period ended September 30, 2020 and 2019 (unaudited)
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	Notes to Consolidated Financial Statements



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 2020 DAN 31 DESEMBER 2019
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019 (TIDAK DIAUDIT)
PT. PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 AND DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019 (UNAUDITED)
PT. PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

1. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position

: Sutandi Purnomosidi
: Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17,
Pakuwon City – Surabaya
: 031-58208788
: Direktur / Director

2. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position

: Drs. Minarto
: Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17,
Pakuwon City – Surabaya
: 031-58208788
: Direktur / Director

menyatakan bahwa:

state that:

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.

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.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 2 November 2020 /November 2, 2020

Direktur /
Director

Direktur/
Director



Sutandi Purnomosidi


Drs. Minarto

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2020 AND DECEMBER 31, 2019

	Catatan/ Notes	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	3,834,099,386	4,313,284,575	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	6	388,515,623	425,239,298	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 156.642 ribu pada 30 September 2020 (31 Desember 2019: Rp 309.057 ribu)	7	166,412,095	807,903,764	Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 156,642 thousand at September 30, 2020 (December 31, 2019: Rp 309,057 thousand)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga		91,894,692	126,577,270	Other accounts receivable from third parties
Persediaan	8			Inventories
Aset real estat		4,229,426,380	3,511,508,474	Real estate assets
Lain-lain		18,477,338	19,568,601	Others
Pajak dibayar dimuka		5,706,111	27,322,027	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	9	564,908,516	411,183,360	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		9,299,440,141	9,642,587,369	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Investasi pada entitas asosiasi	10	122,838,272	117,579,336	Investment in an associate
Uang muka pembelian	11	107,516,740	157,454,801	Advances for purchases
Persediaan - aset real estat	8	2,726,474,571	2,677,975,764	Inventories - real estate assets
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.891.943.667 ribu pada 30 September 2020 (31 Desember 2019: Rp 2.598.642.464 ribu)	12	11,350,959,002	11,185,724,490	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 2,891,943,667 thousand at September 30, 2020 (December 31, 2019: Rp 2,598,642,464 thousand)
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 949.312.458 ribu pada 30 September 2020 (31 Desember 2019: Rp 840.075.235 ribu)	13	2,156,675,294	2,075,840,106	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 949,312,458 thousand at September 30, 2020 (December 31, 2019: Rp 840,075,235 thousand)
Klaim atas pengembalian pajak	31	17,848,326	17,848,326	Claim for tax refund
Aset pajak tangguhan - bersih	31	57,163,867	57,849,612	Deferred tax assets - net
Instrumen keuangan derivatif	21	204,345,517	159,088,716	Derivative financial instruments
Aset lain-lain		3,114,701	3,204,823	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		16,746,936,290	16,452,565,974	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		26,046,376,431	26,095,153,343	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 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
SEPTEMBER 30, 2020 AND DECEMBER 31, 2019 (Continued)

	Catatan/ Notes	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	14	278,779,641	334,050,513
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		88,473,468	284,209,110
Utang pajak	15	37,622,624	78,391,458
Biaya yang masih harus dibayar	16	138,771,252	252,294,434
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,6	5,611,929	5,089,364
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	921,983,973	1,065,027,629
Uang muka pelanggan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	1,416,735,224	441,975,769
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	485,481,155	912,058,356
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,373,459,266	3,373,096,633
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	34,290,295	169,652,645
Uang muka pelanggan jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	1,004,731,950	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	19	99,100,067	447,484,813
Utang obligasi	20	3,697,670,633	3,437,147,042
Utang lain-lain		3,160,569	3,160,569
Uang jaminan penyewa		356,758,123	332,032,313
Liabilitas imbalan pasca kerja	33	239,401,881	236,936,271
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		5,435,113,518	4,626,413,653
Jumlah Liabilitas		8,808,572,784	7,999,510,286
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
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		(6,894,370)	(9,338,532)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya		9,000,000	8,000,000
Belum ditentukan penggunaannya		12,741,810,663	13,393,006,038
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		14,323,612,942	14,971,364,155
Kepentingan nonpengendali	24	2,914,190,705	3,124,278,902
Jumlah Ekuitas		17,237,803,647	18,095,643,057
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		26,046,376,431	26,095,153,343

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 hotels' furniture, fixtures and equipment
Unearned income - realizable within one year
Advances from customers- realizable within one year
Current maturities of long-term bank loans

Total Current Liabilities

NONCURRENT LIABILITIES

Long-term unearned income - net of realizable within one year
Advances from customers - 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 2020 DAN 2019

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, 2020 AND 2019

	2020 Rp'000	Catatan/ Notes	2019 Rp'000	
Pendapatan Bersih	3,046,687,215	25	5,240,414,655	Net Revenues
Beban Pokok Pendapatan	<u>1,539,055,823</u>	26	<u>2,172,313,310</u>	Cost of Revenues
Laba Bruto	<u>1,507,631,392</u>		<u>3,068,101,345</u>	Gross Profit
Beban penjualan	(100,507,379)	27	(166,700,674)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(207,847,359)	28	(255,733,365)	General and administrative expenses
Beban keuangan	(222,553,830)	29	(183,956,031)	Finance costs
Beban pajak final	(163,041,071)	31	(279,218,569)	Final tax expense
Penghasilan bunga	161,814,150	30	220,733,873	Interest income
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	(238,594,646)	37	72,561,351	Gain (loss) from foreign exchange - net
Bagian rugi bersih entitas asosiasi	(7,597,165)		(11,197,545)	Equity in net loss of an associate
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih	14,190,260	21	40,116,804	Gain on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih	<u>4,023,724</u>		<u>10,859,929</u>	Others - net
Laba sebelum Pajak	747,518,076		2,515,567,118	Profit before Tax
Beban pajak penghasilan - bersih	<u>(19,149,215)</u>	31	<u>(20,868,211)</u>	Income tax expense - net
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN	728,368,861		2,494,698,907	PROFIT FOR THE PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERIODE BERJALAN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD:
<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>2,444,162</u>		<u>1,762,373</u>	Exchange difference on translating foreign operations
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	<u>730,813,023</u>		<u>2,496,461,280</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk	600,696,351		2,150,176,250	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>127,672,510</u>	24	<u>344,522,657</u>	Noncontrolling interests
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN	<u>728,368,861</u>		<u>2,494,698,907</u>	PROFIT FOR THE PERIOD
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk	603,140,513		2,151,938,623	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>127,672,510</u>		<u>344,522,657</u>	Noncontrolling interests
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	<u>730,813,023</u>		<u>2,496,461,280</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
LABA PER SAHAM		32		EARNINGS PER SHARE
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar	12.47		44.65	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.

Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income												
Catatan/ Notes	Modal disetor/ Paid-up capital stock Rp'000	Tambahkan modal disetor/ Additional paid-in capital Rp'000	Perubahan ekuitas entitas anak/ Difference in value due to changes in equity of subsidiaries Rp'000	Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi/ Share in other comprehensive income of associates Rp'000	Selisih kurs penjabaran laporan keuangan/ Translation adjustment Rp'000	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti/ Remeasurement of defined benefit of pension plan Rp'000	Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated retained earnings Rp'000	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated retained earnings Rp'000	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the Company Rp'000	Kepentingan nonpengendali/ Noncontrolling interests Rp'000	Jumlah ekuitas/ Total equity Rp'000	
Saldo per 1 Januari 2019	1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	772,841	(1,242,696)	(1,698,905)	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 tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	2,719,532,999	2,719,532,999	520,263,228	3,239,796,227	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain												Other comprehensive income
Keuntungan atau kerugian aktuaria atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak	-	-	-	799,598	-	(9,339,327)	-	-	(8,539,729)	(1,201,157)	(9,740,886)	Actuarial gain or loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	-	-	-	-	1,369,957	-	-	-	1,369,957	-	1,369,957	Exchange differences on translating foreign operations
Cadangan umum	-	-	-	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Setoran modal oleh kepentingan nonpengendali di entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000	Capital contribution by a noncontrolling interest in a subsidiary
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110,347,490)	(110,347,490)	Dividend distributed by subsidiary to noncontrolling interests
Dividen kas	-	-	-	-	-	-	-	(337,117,217)	(337,117,217)	-	(337,117,217)	Cash dividends
Saldo per 31 Desember 2019	1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	1,572,439	127,261	(11,038,232)	8,000,000	13,393,006,038	14,971,364,155	3,124,278,902	18,095,643,057	Balance as of December 31, 2019
Saldo per 1 Januari 2019	1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	772,841	(1,242,696)	(1,698,905)	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
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	-	-	-	-	1,762,373	-	-	-	1,762,373	-	1,762,373	Exchange differences on translating foreign operations
Cadangan umum	-	-	-	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110,250,000)	(110,250,000)	Dividend distributed by subsidiary to 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	772,841	519,677	(1,698,905)	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
Saldo per 1 Januari 2020	1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	1,572,439	127,261	(11,038,232)	8,000,000	13,393,006,038	14,971,364,155	3,124,278,902	18,095,643,057	Balance as of January 1, 2020
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan PSAK 71, 72, 73	-	-	-	-	-	-	-	(1,250,891,726)	(1,250,891,726)	(198,076,207)	(1,448,967,933)	Adjustment in relation to implementation of PSAK 71, 72, 73
Saldo per 1 Januari 2020 setelah penyesuaian	1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	1,572,439	127,261	(11,038,232)	8,000,000	12,142,114,312	13,720,472,429	2,926,202,695	16,646,675,124	Balance as of January 1, 2020 after adjustment
Laba bersih periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	600,696,351	600,696,351	127,672,510	728,368,861	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain												Other comprehensive income
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	-	-	-	-	2,444,162	-	-	-	2,444,162	-	2,444,162	Exchange differences on translating foreign operations
Cadangan umum	-	-	-	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Pengembalian setoran modal oleh kepentingan nonpengendali di entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,695,500)	(15,695,500)	Refund of capital contribution by a noncontrolling interest in a subsidiary
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,989,000)	(123,989,000)	Dividend distributed by subsidiary to noncontrolling interests
Saldo per 30 September 2020	1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	1,572,439	2,571,423	(11,038,232)	9,000,000	12,741,810,663	14,323,612,942	2,914,190,705	17,237,803,647	Balance as of September 30, 2020

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019

	2020 Rp'000	2019 Rp'000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	2,651,276,318	4,326,657,366	Cash received from customers
Pembayaran pajak final	(168,630,840)	(267,776,968)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih	2,482,645,478	4,058,880,398	Cash received from customers - net
Pembayaran kepada pemasok	(1,175,869,601)	(1,651,572,197)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan	(269,742,639)	(335,742,803)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain	(113,656,120)	(223,398,951)	Cash paid to others
Kas yang dihasilkan dari operasi	923,377,118	1,848,166,447	Cash generated from operations
Penerimaan bunga	161,814,150	215,546,392	Interest received
Pembayaran pajak penghasilan	(18,463,470)	(29,295,115)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(235,524,952)	(339,891,711)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	831,202,846	1,694,526,013	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan investasi sementara	36,723,675	51,185,540	Withdrawal of temporary investment
Penurunan cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	522,565	758,757	Decrease in reserved for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(127,160,638)	(216,989,430)	Payment of advances for purchase of land
Perolehan properti investasi	(143,320,180)	(186,020,635)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap	(175,310,768)	(274,157,422)	Acquisition of property and equipment
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	(12,850,000)	(32,104,000)	Increase in investment an associate
Pengembalian uang muka setoran modal	(2,000,000)	-	Refund of advance capital contribution
Setoran modal oleh kepentingan nonpengendali di entitas anak	(13,695,500)	-	Capital contribution by a noncontrolling interest in a subsidiary
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(437,090,846)	(657,327,190)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank	(777,252,121)	(475,636,488)	Payment of bank loans
Pembayaran dividen	-	(336,343,642)	Payment of dividends
Pembayaran dividen tunai kepada kepentingan nonpengendali	(123,989,000)	(110,250,000)	Dividend paid to noncontrolling interests
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(901,241,121)	(922,230,130)	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(507,129,121)	114,968,693	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	4,318,373,939	4,462,941,929	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	28,466,497	(67,357,057)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u>3,839,711,315</u>	<u>4,510,553,565</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN			SUPPLEMENTAL DISCLOSURES
Kas dan setara kas terdiri dari :			Cash and cash equivalents consist of:
Kas dan setara kas (Catatan 5)	3,834,099,386	4,506,934,233	Cash and cash equivalents (Note 5)
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	5,611,929	3,619,332	Fund for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Jumlah	<u>3,839,711,315</u>	<u>4,510,553,565</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, S.H. 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.Tahun 2019 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") sebanyak 2.427 pada 30 September 2020 (31 Desember 2019: 2.901 karyawan).

Susunan pengurus Perusahaan pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 September/September 30, 2020 dan/and 31 Desember/December 31, 2019	
Presiden Komisaris	Alexander Tedja	President Commissioner
Komisaris	Ir. Richard Adisastra	Commissioner
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Independent Commissioner
Presiden Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra	President Director
Direktur	Eiffel Tedja Wong Boon Siew Ivy Sutandi Purnomosidi Lauw, Syane Wahyuni Loekito Drs. Minarto	Directors
Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:		The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at September 30, 2020 and December 31, 2019 consists of the following:
Komite Audit		Audit Committee
Ketua	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Chairman
Anggota	Hartono Rahardjo Agus Subyantara	Members
Sekretaris Perusahaan	Drs. Minarto	Corporate Secretary
Unit Audit Internal	FX Bosse Gozali	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, S.H. MKn. MM. MH., notary in Jakarta related with change 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 the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-0036492.AH.01.02.Tahun 2019 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 2,427 as of September 30, 2020 (December 31, 2019: 2,901 employees).

The Company's management at September 30, 2020 and December 31, 2019 consists of the following:

b. Entitas Anak

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

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha dan Status Operasi / Nature of Business and Status of Operations	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership		Jumlah Aset (sebelum eliminasi)/ Total Assets (before elimination)		Tahun operasi komersial/ Commercial operating year
					30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
			2020	2019	Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / Property development Gandaria City	83.33%	83.33%	2,036,304,473	2,118,416,237	2010
PT Elite Prima Utama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ Property development Kota Kasablanka	99.99%	99.99%	5,894,593,949	6,082,526,385	2012
PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	99.99%	99.99%	123,575,135	118,402,641	i)
PT Pakuwon Regensi (PR)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	51.00%	51.00%	3,200,539	48,213,051	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	83.73%	83.73%	457,700,948	297,578,537	i)
Pakuwon Prima Pte Ltd. (PPPL)	Singapura/ Singapore	Investasi, perdagangan dan konsultasi/Investment, trading and consultancy	100.00%	100.00%	3,792,093,102	3,582,947,649	2014
Artius Grandis Pte Ltd. (AGPL) iii)	Singapura/ Singapore	Investasi, perdagangan dan konsultasi/Investment, trading and consultancy	100.00%	100.00%	3,675,299,989	3,570,342,401	2014
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	70.00%	70.00%	618,076,936	616,881,555	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya	Pengembang properti Pakuwon Mall/ Property development Pakuwon Mall	67.13%	67.13%	5,633,571,407	5,934,384,518	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iv)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ Property development Royal Plaza	75.00%	75.00%	378,820,700	429,190,628	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iv)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ Property development Blok M Plaza	99.92%	99.92%	1,103,103,066	1,100,713,589	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) v)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ Apartment services Somerset	99.99%	99.99%	588,142,382	589,883,934	2007
PT Cemerlang Indo Properti (CIP) vi)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	99.00%	99.00%	93,312	93,452	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 CIP dengan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 99.000 ribu atau setara dengan 99% kepemilikan saham.

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

b. Consolidated Subsidiaries

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha dan Status Operasi / Nature of Business and Status of Operations	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership		Jumlah Aset (sebelum eliminasi)/ Total Assets (before elimination)		Tahun operasi komersial/ Commercial operating year
					30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
			2020	2019	Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / Property development Gandaria City	83.33%	83.33%	2,036,304,473	2,118,416,237	2010
PT Elite Prima Utama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ Property development Kota Kasablanka	99.99%	99.99%	5,894,593,949	6,082,526,385	2012
PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	99.99%	99.99%	123,575,135	118,402,641	i)
PT Pakuwon Regensi (PR)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	51.00%	51.00%	3,200,539	48,213,051	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	83.73%	83.73%	457,700,948	297,578,537	i)
Pakuwon Prima Pte Ltd. (PPPL)	Singapura/ Singapore	Investasi, perdagangan dan konsultasi/Investment, trading and consultancy	100.00%	100.00%	3,792,093,102	3,582,947,649	2014
Artius Grandis Pte Ltd. (AGPL) iii)	Singapura/ Singapore	Investasi, perdagangan dan konsultasi/Investment, trading and consultancy	100.00%	100.00%	3,675,299,989	3,570,342,401	2014
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	70.00%	70.00%	618,076,936	616,881,555	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya	Pengembang properti Pakuwon Mall/ Property development Pakuwon Mall	67.13%	67.13%	5,633,571,407	5,934,384,518	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iv)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ Property development Royal Plaza	75.00%	75.00%	378,820,700	429,190,628	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iv)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ Property development Blok M Plaza	99.92%	99.92%	1,103,103,066	1,100,713,589	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) v)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ Apartment services Somerset	99.99%	99.99%	588,142,382	589,883,934	2007
PT Cemerlang Indo Properti (CIP) vi)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	99.00%	99.00%	93,312	93,452	i)

Based on Notarial Deed No. 41, dated April 10, 2019 from Buntario Tigris, S.H., notary in Jakarta, EPH established CIP with issued and paid-up capital of Rp 99,000 thousand or equivalent to 99% ownership.

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 Services 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).

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 2020 dan 31 Desember 2019, seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

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).

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, 2020 and December 31, 2019 all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

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 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.

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 BARU (PSAK)

a. Standar, Amendemen yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020.

PSAK 71 Instrumen Keuangan

PSAK 71 memberikan persyaratan baru untuk:

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

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

Perusahaan menerapkan PSAK 71 pada tanggal 1 Januari 2020. Perusahaan tidak menyajikan kembali informasi komparatif, yang tetap dilaporkan berdasarkan PSAK 55 Instrumen Keuangan ("PSAK 55"). Efek yang timbul dari penerapan PSAK 71 telah diakui segera dalam saldo laba.

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

PSAK 72 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72 menggantikan PSAK 34 Kontrak Konstruksi ("PSAK 34"), PSAK 23 Pendapatan ("PSAK 23") dan Interpretasi terkait. PSAK 72 memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengukuran pendapatan. Pedoman yang menentukan telah ditambahkan dalam PSAK 72 sehubungan dengan skenario tertentu. Rincian persyaratan baru ini dan dampaknya terhadap laporan keuangan dijelaskan di bawah ini.

2. ADOPTION OF NEW STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK")

a. Standards, Amendments to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Company has applied standards and a number of amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2020.

PSAK 71 Financial Instruments

PSAK 71 introduces new requirements for:

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

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

The Company applied PSAK 71 with an initial application date of January 1, 2020. The Company has not restated the comparative information, which continues to be reported under PSAK 55 Financial Instruments ("PSAK 55"). Effects arising from the adoption of PSAK 71 have been recognized directly in retained earnings.

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

PSAK 72 Revenue from Contracts with Customers

PSAK 72 supersedes PSAK 34 Construction Contracts ("PSAK 34"), PSAK 23 Revenue ("PSAK 23") and the related Interpretations. PSAK 72 introduces a 5-step approach to revenue recognition. Far more prescriptive guidance has been added in PSAK 72 to deal with specific scenarios. Details of these new requirements as well as their impact on the financial statements are described below.

Perusahaan telah menerapkan PSAK 72 menggunakan metode retrospektif modifikasi dengan efek kumulatif dari penerapan pertama kali standar ini diakui pada tanggal penerapan awal (1 Januari 2020) sebagai penyesuaian terhadap saldo awal saldo laba. Oleh karena itu, informasi komparatif tidak disajikan kembali dan tetap dilaporkan berdasarkan PSAK 34, PSAK 23 dan ISAK terkait. Perusahaan telah memilih untuk menerapkan standar ini secara retrospektif hanya untuk kontrak yang belum selesai pada tanggal penerapan pertama kali.

PSAK 72 menggunakan istilah 'aset kontrak' dan 'liabilitas kontrak' untuk menjelaskan yang sebelumnya dikenal sebagai 'pendapatan diakui di muka' dan 'pendapatan ditangguhkan', tetapi standar tidak melarang entitas untuk menggunakan deskripsi alternatif dalam laporan posisi keuangan. Perusahaan tetap menggunakan istilah yang digunakan sebelumnya untuk mendeskripsikan saldo-saldo tersebut.

Kebijakan akuntansi Perusahaan yang signifikan atas alur pendapatannya diungkapkan secara rinci di Catatan 3z.

PSAK 73 Sewa

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

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

Perusahaan telah menerapkan PSAK 73 menggunakan pendekatan dengan dampak kumulatif pada awal penerapan yang mana:

- mensyaratkan Perusahaan untuk mengakui dampak kumulatif pada awal penerapan PSAK 73 sebagai penyesuaian terhadap saldo awal saldo laba pada tanggal penerapan awal; dan
- tidak memperkenankan penyajian kembali saldo komparatif, yang tetap disajikan sesuai PSAK 30Sewa ("PSAK 30") dan ISAK 8 Penentuan Apakah Suatu Perjanjian Mengandung Suatu Sewa ("ISAK 8").

The Company has applied PSAK 72 using the modified retrospective method with the cumulative effect of initially applying this standard recognized at the date of initial application (January 1, 2020) as an adjustment to the opening balance of retained earnings. Therefore, the comparative information was not restated and continues to be reported under PSAK 34, PSAK 23 and the related Interpretations. The Company has elected to apply this standard retrospectively only to contracts that are not completed contracts at the date of initial application.

PSAK 72 uses the terms 'contract asset' and 'contract liability' to describe what might more commonly be known as 'accrued revenue' and 'deferred revenue', however the standard does not prohibit an entity from using alternative descriptions in the statement of financial position. The Company has adopted the terminology used before to describe such balances.

The Company's significant accounting policies for its revenue streams are disclosed in Note 3z.

PSAK 73 Leases

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

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

The Company has applied PSAK 73 using the using the cumulative catchup approach which:

- requires the Company to recognize the cumulative effect of initially applying PSAK 73 as an adjustment to the opening balance of retained earnings at the date of initial application; and
- does not permit restatement of comparatives, which continue to be presented under PSAK 30 Leases ("PSAK 30") and ISAK 8 Determining whether an Arrangement contains a Lease ("ISAK 8").

Dampak terhadap laporan posisi keuangan pada tanggal 1 Januari 2020 disajikan dan dijelaskan sebagai berikut:

Impact on the statement of financial position as of January 1, 2020 presented and disclosed as follows:

	Dilaporkan Sebelumnya per 31 Desember 2019 As previously reported as of December 31, 2019 Rp'000	Penerapan PSAK 72 Adoption of PSAK 72 Rp'000	Disesuaikan pada 1 Januari 2020 Adjusted as of January 1, 2020 Rp'000	
<u>ASET</u>				<u>ASSETS</u>
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Piutang usaha	807,903,764	(728,923,200)	78,980,564	Trade account receivables
Persediaan				Inventories
Aset real estat	3,511,508,474	1,031,660,745	4,543,169,219	Real estate assets
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	411,183,360	178,230,368	589,413,728	Advances and prepaid expenses
<u>LIABILITAS</u>				<u>LIABILITIES</u>
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Uang muka pelanggan	441,975,769	1,929,871,637	2,371,847,406	Advance from customers
<u>EKUITAS</u>				<u>EQUITY</u>
Saldo Laba				Retained earning
Belum ditentukan penggunaannya	13,393,006,038	(1,250,891,726)	12,142,114,312	Unappropriated
Kepentingan nonpengendali	-	(198,076,207)	(198,076,207)	Noncontrolling interest

Pada tanggal 30 September 2020 tidak terdapat dampak yang signifikan atas penerapan PSAK 71 dan 73.

As of September 30, 2020, there is no significant impact of adoption PSAK 71 and 73

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.

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.

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.

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

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

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

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai 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 pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

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

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.

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

c. Basis of Consolidation

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

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

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

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

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.

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 this results in the noncontrolling interest having a deficit balance.

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

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

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

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

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

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 kerugiannya, 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 akutansinya 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.

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.

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 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. 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 bagian dari "tambahan modal disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang sepengendalian.

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 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.

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).

e. Business Combination under Common Control

Business combination of entities under common control that qualifies as a business is 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 an item of "additional paid-in capital" and is not recycled to profit or loss when control is lost.

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 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.

The books of accounts of PPPL and AGPL are maintained in U.S. 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).

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:
 - 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.

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 reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

- v. 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

Aset Keuangan (Sebelum 1 Januari 2020)

Metode suku bunga efektif

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

Pendapatan dan beban diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen utang selain dari instrumen keuangan "pada nilai wajar melalui laba rugi".

Saldo piutang usaha dan piutang lain-lain, kas dan setara kas

Saldo piutang usaha dan piutang, kas dan setara kas diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi kerugian penurunan nilai. Bunga diakui dengan menerapkan metode bunga efektif, kecuali untuk saldo lancar ketika efek diskonto tidak material.

Penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang

Jumlah penurunan nilai adalah perbedaan antara jumlah tercatat aset dan nilai sekarang dari estimasi arus kas masa depan, didiskontokan pada tingkat bunga efektif awal.

- 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

Financial Assets (before January 1, 2020)

Effective interest method

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

Income and expense is recognized on an effective interest basis for debt instruments other than those financial instruments "at fair value through profit or loss".

Trade and other accounts receivables, cash and cash equivalents

Trade and other accounts receivable, cash and cash equivalents are classified as loans and receivables and are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method less impairment losses. Interest is recognized by applying the effective interest method, except for short-term balances when the effect of discounting is immaterial.

Impairment of loans and receivables

The amount of impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate.

Jumlah tercatat dikurangi melalui penggunaan pos penyisihan. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui pos cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap poscadangan. Perubahan jumlah tercatat pos cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

Aset keuangan (dari 1 Januari 2020)

Klasifikasi aset keuangan

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

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

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

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

The carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When the receivable is uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amount previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.

Derecognition of financial assets

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

Financial assets (from January 1, 2020)

Classification of financial assets

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

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

Amortized cost and effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

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

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali untuk saldo jangka pendek ketika efek diskonto tidak material.

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrument keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan tingkat kerugian historis untuk setiap kategori pelanggan dan menyesuaikan untuk mencerminkan factor makroekonomi saat ini dan masa depan yang memengaruhi kemampuan pelanggan untuk menyelesaikan piutang. Perusahaan telah mengidentifikasi [produk domestik bruto (PDB) dan prakiraan informasi ekonomi yang berkaitan dengan bisnis otomasi industri di negara-negara di mana ia menjual barang dan jasa] menjadi factor yang paling relevan, dan karenanya menyesuaikan tingkat kerugian historis berdasarkan pada perubahan yang diharapkan dalam faktor-faktor ini.

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

Interest is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost, except for short-term balances when the effect of discounting is immaterial.

Impairment of financial assets

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

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

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

Significant increase in credit risk

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrument keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan tingkat kerugian historis untuk setiap kategori pelanggan dan menyesuaikan untuk mencerminkan factor makroekonomi saat ini dan masa depan yang memengaruhi kemampuan pelanggan untuk menyelesaikan piutang. Perusahaan telah mengidentifikasi [produk domestik bruto (PDB) dan prakiraan informasi ekonomi yang berkaitan dengan bisnis otomasi industri di negara-negara di mana ia menjual barang dan jasa] menjadi factor yang paling relevan, dan karenanya menyesuaikan tingkat kerugian historis berdasarkan pada perubahan yang diharapkan dalam faktor-faktor ini.

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 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
- liabilitas keuangan membentuk bagian dari 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 kelompok tersebut disediakan secara internal.

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
- the financial liability forms part of a group of financial assets or financial liabilities or both which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the grouping is provided internally on that basis.

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 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 dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

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, bonds 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 realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

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.

I. 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 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.

I. Investment in an 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 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.

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

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.

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

m. Fund/Reserve for Replacement of Hotels' Furniture, Fixtures and Equipment

Reserve for replacement of and addition to the hotels' furniture, fixtures and equipment is based on 1% of the hotels' gross operating revenue through the end of 24th full month the operating term, 2% of gross operating revenue from the 25th through the 48th 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 hotels' 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.

o. Biaya Dibayar Dimuka

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

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 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.

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. Prepaid Expenses

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

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 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. 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.

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
Perabotan	4	Furniture
Rumah contoh	3 - 5	Show unit

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. 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:

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 ekonomis 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 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.

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 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. 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.

Dampak dari definisi baru sewa

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

Perubahan pada definisi sewa terutama berhubungan dengan konsep pengendalian. PSAK 73 menentukan apakah kontrak mengandung sewa berdasarkan apakah pelanggan memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

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

Dampak terhadap Akuntansi Penyewa

Sewa operasi terdahulu

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

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

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.

Impact of the new definition of a lease

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

The change in definition of a lease mainly relates to the concept of control. PSAK 73 determines whether a contract contains a lease on the basis of whether the customer has the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

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

Impact on Lessee Accounting

Former operating leases

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

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

- 1) Mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa pada laporan posisi keuangan, yang pada awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa masa depan;
- 2) Mengakui penyusutan aset hak-guna dan bunga atas liabilitas sewa pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain; dan
- 3) Memisahkan jumlah kas yang dibayarkan atas bagian pokok (disajikan dalam kegiatan pembiayaan) dan bunga (disajikan dalam kegiatan operasi) dalam laporan arus.

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

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

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

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

- Perusahaan telah menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang secara wajar serupa;
- Perusahaan telah menyesuaikan aset hak-guna pada tanggal penerapan awal dengan jumlah provisi sewa yang bersifat memberatkan sesuai PSAK 57 Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi ("PSAK 57") segera dalam laporan posisi keuangan sebelum tanggal penerapan awal sebagai alternatif untuk melakukan review penurunan nilai;
- Perusahaan telah memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terhadap sewa-sewa yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari tanggal penerapan awal;
- Perusahaan telah mengecualikan biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal;
- Perusahaan telah menggunakan tinjauan kebelakang, dalam menentukan masa sewa jika kontrak mengandung opsi untuk memperpanjang atau menghentikan sewa.

- 1) Recognizes right-of-use assets and lease liabilities in the statement of financial position, initially measured at the present value of future lease payments;
- 2) Recognizes depreciation of right-of-use assets and interest on lease liabilities in the statement profit or loss and other comprehensive income; and
- 3) Separates the total amount of cash paid into a principal portion (presented within financing activities) and interest (presented within operating activities) in the statement of cash flows.

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

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

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

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

- The Company has applied a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics;
- The Company has adjusted the right-of-use asset at the date of initial application by the amount of provision for onerous leases recognized under PSAK 57 Provisions Contingent Liabilities and Contingent Assets ("PSAK 57") in the statement of financial position immediately before the date of initial application as an alternative to performing an impairment review;
- The Company has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities to leases for which the lease term ends within 12 months of the date of initial application;
- The Company has excluded initial direct costs from the measurement of the right-of-use asset at the date of initial application;
- The Company has used hindsight when determining the lease term when the contract contains options to extend or terminate the lease.

Sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan

Untuk sewa-sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan sesuai PSAK 30, jumlah tercatat aset sewaan dan utang sewapembiayaan yang diukur sesuai PSAK 30 segera sebelum tanggal penerapan awal direklasifikasimasing-masing ke aset hak-guna dan liabilitas sewa tanpa penyesuaian, kecuali dalam hal Perusahaan telah memilih untuk menerapkan pengecualian pengakuan sewa bernilai rendah.

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

Dampak terhadap Akuntansi Pesewa

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

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

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.

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.

Former finance leases

For leases that were classified as finance leases applying PSAK 30, the carrying amount of the leased assets and obligations under finance leases measured applying PSAK 30 immediately before the date of initial application is reclassified to right-of-use assets and lease liabilities respectively without any adjustments, except in cases where the Company has elected to apply the low-value lease recognition exemption.

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

Impact on Lessor Accounting

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

However, PSAK 30 has changed and expanded the disclosures required, in particular regarding how a lessor manages the risks arising from its residual interest in leased assets.

u. Intangible Assets – Land Rights

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. 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. 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.

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.

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 Benefit Plans

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

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 recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:

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

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

Sebelum 1 Januari 2020

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.

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.

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 recognized 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 recognized 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

Before January 1, 2020

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.

If any of the above criteria is 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, includes 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.

Dari 1 Januari 2020

From January 1, 2020

Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

Space Rental Revenue and Service Charges

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.

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

Penjualan Real Estat, Kavling tanah, Kondominium dan Perkantoran

Revenue from sale of Real Estate, Land lot, Condominium and Office Building

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

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).

- 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).

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.

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

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.

The element of costs, which are capitalized to the real estate development projects, includes 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.

Pendapatan Hotel

Hotel Revenue

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

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

Pendapatan Bunga

Interest Income

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

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

Beban

Expenses

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

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.

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 kini terutang dan pajak tangguhan.

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

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengakibatkan arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasian yang terutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan professional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

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.

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. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

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

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

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.

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 pelaporan.

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.

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. 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.

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 regular 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 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.

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

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

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.

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:

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 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 konsolidasian 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.

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:

Revenue Recognition

The Group recognizes 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 evaluates 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 recognizes 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 evaluates them based on past experience and with the assistance of a 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 is estimated based on the period over which the asset is expected to be used. Such estimation is based on internal technical evaluation and 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 amounts 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 consolidated 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 benefits.

The carrying amounts 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/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
Kas	4.200.804	2.586.316	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Bank Central Asia	55.803.416	54.313.881	Bank Central Asia
Bank Mandiri	52.008.889	89.679.988	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	25.538.473	29.841.905	Bank CIMB Niaga
Bank Negara Indonesia	14.064.764	22.699.422	Bank Negara Indonesia
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000 juta)	8.755.014	12.700.578	Others (below Rp 10,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Standard Chartered	33.089.247	28.864.710	Bank Standard Chartered
Bank Mandiri	3.046.753	3.420.119	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	2.080.941	2.520.364	Bank CIMB Niaga
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 700 juta)	531.501	908.868	Others (below Rp 700 million each)
Dolar Singapura			Singaporean Dollar
Standard Chartered Bank	746.282	938.108	Standard Chartered Bank
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Rakyat Indonesia	618.720.616	534.678.916	Bank Rakyat Indonesia
Bank Jabar Banten	544.756.298	473.928.187	Bank Jabar Banten
Bank Tabungan Negara	543.019.249	500.226.614	Bank Tabungan Negara
Bank Mandiri Taspen Pos	496.906.796	525.300.000	Bank Mandiri Taspen Pos
Bank BRI Agroniaga	409.349.192	334.647.483	Bank BRI Agroniaga
Bank CTBC Indonesia	206.913.674	295.162.916	Bank CTBC Indonesia
Bank Mandiri	105.000.000	151.650.000	Bank Mandiri
Bank QNB Kesawan	88.731.976	98.901.804	Bank QNB Kesawan
Bank Hana	63.520.507	206.898.877	Bank Hana
Bank Woori Saudara	62.700.000	207.300.000	Bank Woori Saudara
Bank ICBC	14.126.819	165.438.848	Bank ICBC
Bank Tabungan Pensiunan Nasional	13.000.000	85.002.417	Bank Tabungan Pensiunan Nasional
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 84.000 juta)	94.279.832	134.400.532	Others (below Rp 84,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Permata	246.892.452	134.839.783	Bank Permata
Bank Mandiri	59.672.000	-	Bank Mandiri
Bank QNB Kesawan	29.836.000	44.703.030	Bank QNB Kesawan
Bank Hana	15.317.140	62.022.549	Bank Hana
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 28.000 juta)	27.102.680	114.797.724	Others (below Rp 28,000 million each)
Jumlah kas dan setara kas	3.839.711.315	4.318.373.939	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(5.611.929)	(5.089.364)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	3.834.099.386	4.313.284.575	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	5,25% - 7,35%	4,50% - 8,30%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	2,25% - 2,75%	2,50% - 2,75%	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

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Tabungan Pensiunan Nasional	-	38,247,660	Bank Tabungan Pensiunan Nasional
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Hana	-	27,802,020	Bank Hana
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	114,094,674	125,203,483	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	93,104,390	84,198,798	Bank CIMB Niaga
Bank Central Asia	45,694,703	36,257,034	Bank Central Asia
Bank Maybank Indonesia	35,430,526	38,405,056	Bank Maybank Indonesia
Bank Permata	36,879,574	25,120,213	Bank Permata
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 12.000 juta)	56,145,446	43,772,066	Others (below Rp 12,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mandiri	1,554,381	1,143,604	Bank Mandiri
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	5,611,929	5,089,364	Fund for replacement of hotels' furnitures, fixtures and equipment (Note 5)
Jumlah	388,515,623	425,239,298	Total
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka			Interest rate per annum on time deposits
Rupiah	-	7.40%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	-	3.25%	U.S. Dollar
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Interest rate per annum on restricted time deposits
Rupiah	0,50% - 5,25%	0,50% - 8,25%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	2.25%	2.75%	U.S. Dollar

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

All other financial assets are placed with third parties.

Deposito Berjangka yang Dibatasi Penggunaannya

Deposito ke Bank Mandiri sebesar US\$ 104.195 pada 30 September 2020 (31 Desember 2019: US\$ 82.268) digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara Tbk (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).

Restricted Time Deposits

Time deposits with Bank Mandiri amounting to US\$ 104,195 of September 30, 2020 (December 31, 2019: US\$ 82,268) are used as collateral for payables to Perusahaan Gas Negara Tbk (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/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
a. Berdasarkan jenis usaha:		
Penjualan kondominium dan kantor	17,062,305	703,549,298
Sewa ruangan dan lain-lain	113,997,322	80,106,714
Hotel	2,257,932	22,644,309
Penjualan tanah dan bangunan	33,251,178	1,912,500
Jumlah	166,568,737	808,212,821
Cadangan kerugian penurunan nilai	(156,642)	(309,057)
Bersih	166,412,095	807,903,764
b. Umur piutang usaha yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	85,405,569	714,449,143
Sudah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	29,808,362	46,055,951
31 - 60 hari	20,393,886	14,231,086
61 - 90 hari	3,802,501	3,584,304
Lebih dari 90 hari	27,001,777	29,583,280
Jumlah	166,412,095	807,903,764

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah,

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

	2020 Rp'000	2019 Rp'000
Saldo awal tahun	309,057	1,053,630
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tidak tertagih	-	(22,889)
Pemulihan kerugian penurunan nilai	(152,415)	(721,684)
Saldo akhir tahun	156,642	309,057

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.

Cadangan kerugian penurunan nilai timbul dari piutang karena kebijakan manajemen terutama hotel untuk mencadangkan kerugian sebesar persentase tertentu dari rata-rata piutang usaha hotel. 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

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

Balance at beginning of year	
Amounts written off during the year as uncollectible	
Impairment losses reversed	
Balance at end of year	

In determining the recoverability of 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.

Allowance for impairment losses arising from hotel operations is recognized to reserve a certain percentage of loss from average hotels' receivables. Management believes the allowance for impairment losses is adequate.

Pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, piutang usaha atas penjualan kondominium PP digunakan sebagai jaminan utang Bank Mandiri (Catatan 19).

As of September 30, 2020 and December 31, 2019 trade accounts receivable from sale of condominium of PP are used as collateral for Bank Mandiri loan (Note 19).

Pada tahun 2020 dan 2019, piutang usaha AW digunakan sebagai jaminan utang Bank Negara Indonesia (Catatan 19).

In 2020 and 2019, AW's trade accounts receivable are used as collateral for bank loans from Bank Negara Indonesia (Note 19).

8. PERSEDIAAN

Aset Lancar

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Aset Real Estat:		
<u>Siap jual</u>		
Tanah dan bangunan:		
Palm Beach	59,212,839	58,811,569
Laguna Indah	26,898,013	26,898,013
Virginia Regency	20,787,007	19,644,611
Laguna Regency	4,595,051	4,546,107
Royal Villa	1,801,147	1,794,020
Westwood Villa	1,304,018	1,286,325
Riviera Villa	985,870	985,870
Taman Mutiara	482,098	482,098
Pakuwon Town Square	208,288	208,288
Taman Permata	207,038	207,038
Jumlah	<u>116,481,369</u>	<u>114,863,939</u>
Unit kondominium dan perkantoran:		
Educity	24,192,195	24,508,875
Somerset Berlian	18,827,750	20,553,205
Gandaria City	13,434,678	13,434,678
TP V	12,789,416	12,043,165
TP VI	480,490,756	360,537,095
Kota Kasablanka	8,866,224	8,866,224
Kota Kasablanka tahap 2	1,619,442,085	1,316,928,193
Kondominium Regensi	2,089,972	2,089,972
Pakuwon Mall Mansion tahap 2	227,896	227,896
Jumlah	<u>2,180,360,972</u>	<u>1,759,189,303</u>
<u>Sedang dikembangkan</u>		
Unit kondominium dan perkantoran:		
Pakuwon Mall Mansion tahap 3 dan 4	271,454,067	185,958,683
East Coast Mansion	314,687,869	157,773,753
Superblok Bekasi	83,124,204	83,124,204
Gandaria City tahap 2	49,908,923	49,908,923
Tanah dan bangunan:		
Grand Pakuwon	612,617,373	599,311,331
Grand Island	555,908,625	517,190,577
Pakuwon Town Square	36,621,961	36,621,961
Lain-lain	8,261,017	7,565,800
Jumlah	<u>1,932,584,039</u>	<u>1,637,455,232</u>
Jumlah aset real estat	<u>4,229,426,380</u>	<u>3,511,508,474</u>
Lain-lain	<u>18,477,338</u>	<u>19,568,601</u>
Jumlah	<u><u>4,247,903,718</u></u>	<u><u>3,531,077,075</u></u>

Selain Gandaria City, Kota Kasablanka, Somerset Berlian dan Bekasi 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	
Taman Mutiara	
Pakuwon Town Square	
Taman Permata	
Total	
Condominium unit and office tower:	
Educity	
Somerset Berlian	
Gandaria City	
TP V	
TP VI	
Kota Kasablanka	
Kota Kasablanka phase 2	
Kondominium Regensi	
Pakuwon Mall Mansion phase 2	
Total	
<u>Under development</u>	
Condominium unit and office tower:	
Pakuwon Mall Mansion phase 3 and 4	
East Coast Mansion	
Superblok Bekasi	
Gandaria City phase 2	
Land and buildings:	
Grand Pakuwon	
Grand Island	
Pakuwon Town Square	
Others	
Total	
Total real estate assets	
Others	
Total	

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

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2020 sebesar Rp 33.679.294 ribu (2019: Rp 87.396.605 ribu), dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 8,1% (2019: 9,45%)

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

Pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, tanah Kota Kasablanka dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.904 m², HGB No. 978 seluas 12.274 m², HGB No. 977 seluas 4.742 m² dan HGB No. 979 seluas 5.182 m² digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi EPH (Catatan 19).

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

Pada 30 September 2020, aset real estat yang belum diakui sebagai penjualan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 236.032.081 ribu (31 Desember 2019: Rp 163.298.601).

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 perbelanjaan.

Aset tidak lancar

	30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019
	Rp'000	Rp'000
Tanah belum dimanfaatkan:		
Lokasi:		
Surabaya Barat	930.096.462	938.942.432
Surabaya Timur	935.152.969	877.904.119
Jakarta	861.225.140	861.129.213
Jumlah	<u>2.726.474.571</u>	<u>2.677.975.764</u>

Jumlah luas tanah belum dimanfaatkan 3.736.962 m² pada tahun 2020 (2019: 3.967.750 m²).

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 2023 sampai 2044. Pada 30 September 2020, sebesar 25,86% (31 Desember 2019: 30,46%) dari aset real estat masih dalam tahap pengurusan menjadi HGB.

Borrowing costs capitalized in 2020 amounted to Rp 33,679,294 thousand (2019: Rp 87,396,605 thousand), with capitalization rate at 8.1% (2019: 9.45%).

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

As of September 30 2020 and December 31, 2019 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, TP V and Kota Kasablanka) and real estate assets were insured together with property and equipment (Note 13).

As of September 30, 2020, real estate assets that have not been recognized as sales but are attached to sale and purchase agreement amounted to Rp 236,032,081 thousand (December 31, 2019: Rp 163,298,601 thousand).

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/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019
	Rp'000	Rp'000
Land not yet developed:		
Location:		
West Surabaya	930.096.462	938.942.432
East Surabaya	935.152.969	877.904.119
Jakarta	861.225.140	861.129.213
Total	<u>2.726.474.571</u>	<u>2.677.975.764</u>

The total land not yet developed measures 3,736,962 square meters in 2020 (2019: 3,967,750 square meters).

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 2023 to 2044. As of September 30, 2020, 25.86% (December 31, 2019: 30.46%) of the real estate assets is still in the process of conversion to HGB.

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Uang muka		
Kontraktor	229.397.610	238.249.884
Supplier	41.766.966	42.060.114
Lain-lain	47.460.109	8.094.136
Jumlah	318.624.685	288.404.134
Biaya dibayar dimuka		
Pajak final dibayar dimuka	156.419.875	105.426.220
Asuransi	9.013.984	4.043.067
Lain-lain	80.849.972	13.309.939
Jumlah	246.283.831	122.779.226
Jumlah	564.908.516	411.183.360

9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

Advances	
Contractors	
Suppliers	
Others	
Total	
Prepaid expenses	
Prepaid final taxes	
Insurance	
Others	
Total	

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Nama entitas asosiasi/ Name of Associates	Aktivitas utama/ Principal Activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ Percentage of ownership interest and voting power held by the Group (%)		30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
			2020	2019		
PT Surya Cipta Medika (SCM)	Rumah sakit/Hospital	Jakarta	33.33%	33.33%	122,838,272	117,579,336

Entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dalam laporan keuangan konsolidasian ini.

Associate is accounted for using the equity method in these consolidated financial statements.

Pada bulan September 2013, PSW melakukan investasi pada SCM, perusahaan yang bergerak dalam bidang rumah sakit.

In September 2013, PSW invested in SCM, a company engaged in hospital industry.

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.

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 shares. This increase did not change the ownership of the Group in SCM.

Pada tahun 2019, berdasarkan akta dari notaris Chandra Lim, S.H., No. 63 tanggal 23 Desember 2019, PSW kembali melakukan penambahan investasi di SCM sebesar Rp 57.500.000 ribu dari penerbitan saham baru SCM. Penambahan ini tidak mengubah kepemilikan Grup di SCM.

In 2019, based on Notarial deed No. 63 from Chandra Lim, S.H., dated December 23, 2019, PSW increased its investment in SCM amounting to Rp 57,500,000 thousand from issuance of new SCM's shares. 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 SCM yang disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

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

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
Laporan posisi keuangan konsolidasian			Consolidated statement of financial position
Aset Lancar	56.014.389	91.366.864	Current assets
Aset tidak lancar	383.885.656	339.766.344	Noncurrent assets
Jumlah Aset	439.900.045	431.133.208	Total Assets
Liabilitas Jangka Pendek	45.223.716	48.762.819	Current liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	25.432.827	29.633.628	Noncurrent liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	369.242.209	352.735.502	Equity attributable to owners of the company
Kepentingan nonpengendali	1.293	1.259	Noncontrolling interests
Jumlah liabilitas dan ekuitas	439.900.045	431.133.208	Total Liabilities and Equity
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian			Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pendapatan	116.657.427	132.650.533	Revenue
Rugi bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Net loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(22.791.494)	(43.666.087)	The owners of the company
Kepentingan nonpengendali	(406)	(152)	Noncontrolling interests
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Total comprehensive loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(22.791.494)	(41.267.284)	The owners of the company
Kepentingan nonpengendali	(406)	(146)	Noncontrolling interests
Laporan arus kas konsolidasian			Consolidated cashflow statement
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(40.159.174)	30.812.813	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents
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 associate recognized in the consolidated financial statements:

	SCM		
	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
Aset bersih entitas asosiasi	369.243.502	352.736.761	Net assets of the associates
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas induk	369.242.209	352.735.502	Equity attributable to owners of the company
Proporsi bagian kepemilikan Grup	33,33%	33,33%	Proportion of the Group's ownership interest
Jumlah	123.068.428	117.578.500	Total
Penyesuaian	(230.156)	836	Adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	122.838.272	117.579.336	Carrying amount of the Group's interest

11. UANG MUKA PEMBELIAN

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Uang muka pembelian tanah	104.073.378	156.865.402
Uang muka pembelian properti investasi	3.443.362	589.399
Jumlah	107.516.740	157.454.801

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

11. ADVANCES FOR PURCHASES

Advances for purchase of land
Advances for purchase of investment properties
Total

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

12. PROPERTI INVESTASI

	1 Januari 2020/ January 1, 2020 Rp'000	Penambahan/ Additions Rp'000	Pengurangan/ Deductions Rp'000	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp'000	30 September 2020/ September 30, 2020 Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	5.872.633.298	4.600.661	-	(274.658)	5.876.959.301	Land
Fasilitas bangunan	7.141.915.290	9.123.492	-	283.703.432	7.434.742.214	Building facilities
Mesin dan peralatan	374.165.164	9.846.088	-	3.246.521	387.257.773	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	395.653.202	124.350.600	-	23.939.579	543.943.381	Construction in progress - building
Jumlah	13.784.366.954	147.920.841	-	310.614.875	14.242.902.669	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	2.414.658.933	283.875.907	-	-	2.698.534.840	Building facilities
Mesin dan peralatan	183.983.531	9.425.296	-	-	193.408.827	Machinery and equipment
Jumlah	2.598.642.464	293.301.203	-	-	2.891.943.667	Total
Jumlah Tercatat	11.185.724.490				11.350.959.002	Net Carrying Amount

	1 Januari 2019/ January 1, 2019 Rp'000	Penambahan/ Additions Rp'000	Pengurangan/ Deductions Rp'000	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp'000	31 Desember 2019/ December 31, 2019 Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	5.853.618.679	94.514.775	-	(75.500.156)	5.872.633.298	Land
Fasilitas bangunan	6.721.999.119	36.639.045	987.000	384.264.126	7.141.915.290	Building facilities
Mesin dan peralatan	314.405.643	14.167.637	17.131.106	62.722.990	374.165.164	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	523.666.695	185.927.702	-	(313.941.195)	395.653.202	Construction in progress - building
Jumlah	13.413.690.136	331.249.159	18.118.106	57.545.765	13.784.366.954	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	2.044.145.140	370.768.771	254.978	-	2.414.658.933	Building facilities
Mesin dan peralatan	180.483.964	20.630.672	17.131.105	-	183.983.531	Machinery and equipment
Jumlah	2.224.629.104	391.399.443	17.386.083	-	2.598.642.464	Total
Jumlah Tercatat	11.189.061.032				11.185.724.490	Net Carrying Amount

Beban penyusutan sebesar Rp 293.301.203 ribu tahun 2020 (2019: Rp 261.989.583 ribu) dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 26).

Depreciation expense amounted to Rp 293,301,203 thousand in 2020 (2019: Rp 261,989,583 thousand), which were recorded in direct cost-building expenses (Note 26).

Properti investasi merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Tunjungan Plaza I, Tunjungan Plaza III, Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Pakuwon City Mall, 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 dan Jakarta yang diperkirakan akan selesai pada tahun 2020. Pada 30 September 2020, persentase jumlah tercatat terhadap nilai kontrak sekitar 70,03% - 93,90% (2019: 90,50% - 99,84%). Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2020 sebesar Rp 4.914.913 ribu (2019: Rp 19.000.667 ribu), dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 8,21% (2019: 9,29%)

Pada tanggal 30 September 2020 nilai wajar properti investasi, kecuali tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan dan aset tetap sebesar Rp 25.045.521.000 ribu (31 Desember 2019: Rp 25.045.521.000 ribu). Penilaian ditentukan oleh manajemen berdasarkan *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 2020 sebesar Rp 1.240.869.064 ribu (2019: Rp 1.828.728.840 ribu) (Catatan 25).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2020 sebesar Rp 799.863.301 ribu (2019: Rp 929.920.654 ribu) (Catatan 26).

Pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 32 unit perkantoran beserta tanahnya di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City digunakan sebagai jaminan atas utang Bank BNI (Catatan 19).

Penambahan reklasifikasi biaya perolehan properti investasi yang berasal dari aset real estat dan aset tetap pada tahun 2019 sebesar Rp 145.426.175 ribu. Pada tahun 2019 biaya perolehan sebesar Rp 87.880.410 ribu dan akumulasi penyusutan sebesar Rp nihil direklasifikasi dari properti investasi ke aset real estat.

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

Investment properties represents the land, buildings and machines of Tunjungan Plaza I, Tunjungan Plaza III, Tunjungan Plaza IV, Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Pakuwon City Mall, 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 which are estimated to be completed in 2020. As of September 30, 2020, the recorded cost constituting approximately 70.03% - 93.90% (2019: 90.50% - 99.84%). Management believes that there is no hindrance to complete the construction.

Borrowing costs capitalized in 2020 amounted to Rp 4,914,913 thousand (2019: Rp 19,000,667 thousand), with capitalization rate at 8.21% (2019: 9.29%).

The fair value of the investment properties, except for land whose future use has not yet been determined, and property and equipment as of September 30, 2020 amounted to Rp 25,045,521,000 thousand (2019: Rp 25,045,521,000 thousand). The valuation was determined by management based on income approach.

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 2020 amounted to Rp 1,240,869,064 thousand (2019: Rp 1,828,728,840 thousand) (Note 25).

Building expenses from investment properties in 2020 amounted to Rp 799,863,301 thousand (2019: Rp 929,920,654 thousand) (Note 26).

As of September 30, 2020 and December 31, 2019, 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).

Additional cost of investment properties which was reclassified from real estate assets and property and equipment in 2019 amounting to Rp 145,426,175 thousand. In 2019, cost amounting to Rp 87,880,410 thousand and accumulated depreciation amounting to Rp nil were reclassified from investment properties to real estate assets.

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

13. ASET TETAP

13. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	30 September 2020/ September 30, 2020	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	263.394.181	1.449	-	-	263.395.630	Land
Bangunan dan prasarana	1.698.758.370	4.222.639	-	32.048.435	1.735.029.444	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	91.110.325	523.196	-	-	91.633.521	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	38.554.858	1.192.085	1.592.841	-	38.154.102	Motor vehicles
Inventaris kantor	316.747.301	20.266.932	32.499	5.460.690	342.442.424	Office equipment
Desain interior	55.614.364	15.042.303	-	-	70.656.667	Interior design
Perabotan	21.806.550	-	-	-	21.806.550	Furniture
Rumah contoh	22.346.998	665.716	-	-	23.012.714	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	407.582.394	133.396.448	-	(21.122.142)	519.856.700	Buildings and facilities
Jumlah	2.915.915.341	175.310.768	1.625.340	16.386.983	3.105.987.752	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	523.581.351	57.508.901	-	-	581.090.252	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	31.674.785	(1.233.361)	-	-	30.441.424	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	31.230.081	1.799.545	1.592.841	-	31.436.785	Motor vehicles
Inventaris kantor	195.757.650	45.482.984	26.508	-	241.214.126	Office equipment
Desain interior	39.147.294	6.141.772	-	-	45.289.066	Interior design
Rumah contoh	18.684.074	1.156.732	-	-	19.840.806	Show unit
Jumlah	840.075.235	110.856.571	1.619.348	-	949.312.458	Total
Jumlah Tercatat	2.075.840.106				2.156.675.294	Net Carrying Amount

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2019/ December 31, 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	15.916.056	-	202.484.654	1.698.758.370	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	30.467.977	-	-	60.642.348	91.110.325	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	41.460.412	3.418.875	6.324.429	-	38.554.858	Motor vehicles
Inventaris kantor	234.320.287	89.125.620	6.698.606	-	316.747.301	Office equipment
Desain interior	42.113.678	20.577.147	-	(7.076.461)	55.614.364	Interior design
Perabotan	-	-	-	21.806.550	21.806.550	Furniture
Rumah contoh	22.454.504	697.793	-	(805.299)	22.346.998	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	361.108.143	341.674.843	-	(295.200.592)	407.582.394	Buildings and facilities
Jumlah	2.475.651.066	471.436.110	13.023.035	(18.148.800)	2.915.915.341	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	456.450.642	67.130.709	-	-	523.581.351	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	30.116.188	1.558.597	-	-	31.674.785	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	34.874.873	2.679.634	6.324.426	-	31.230.081	Motor vehicles
Inventaris kantor	168.144.651	34.158.463	6.545.464	-	195.757.650	Office equipment
Desain interior	36.668.071	2.024.920	-	-	38.692.991	Interior design
Perabotan	-	454.303	-	-	454.303	Furniture
Rumah contoh	16.579.143	2.104.931	-	-	18.684.074	Show unit
Jumlah	742.833.568	110.111.557	12.869.890	-	840.075.235	Total
Jumlah Tercatat	1.732.817.498				2.075.840.106	Net Carrying Amount

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	2020 Rp'000	2019 Rp'000	
Beban langsung - beban gedung (Catatan 26)	766.770	-	Direct costs - building expenses (Note 26)
Beban operasional hotel (Catatan 26)	71.486.136	47.885.613	Hotel operating expenses (Note 26)
Beban penjualan (Catatan 27)	1.805.885	1.360.215	Selling expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	36.797.780	27.038.324	General and administrative expenses (Note 28)
Jumlah	110.856.571	76.284.152	Total

Aset dalam penyelesaian merupakan proyek berlokasi di Surabaya meliputi bangunan hotel yang terletak di dalam kawasan Pakuwon Mall, dengan persentase penyelesaian sebesar 75,90% pada tahun 2020 (2019: 67,90%). Manajemen memperkirakan proyek ini diselesaikan pada akhir tahun 2020.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2020 sebesar Rp 4.122.419 ribu (2019: Rp 23.016.324 ribu dengan tingkat kapitalisasi sebesar 7,76% (2019: 9,52%).

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

Pada tahun 2019, biaya perolehan sebesar Rp 12.303.414 ribu dan akumulasi penyusutan sebesar Rp nihil direklasifikasi dari aset tetap ke aset real estat.

Pada tahun 2019, biaya perolehan sebesar Rp 5.845.386 ribu dan akumulasi penyusutan sebesar Rp nihil direklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi.

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 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.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 306.189.826 ribu pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

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:

	30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp'000	Rp'000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	10.796.569.308	10.796.569.308	Rupiah
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
(US\$ 3.570.873 ribu pada			(US\$ 3,570,873 thousand
30 September 2020 dan			September 30, 2020 and
31 Desember 2019	53.270.281.356	49.638.739.364	at December 31, 2019
Jumlah	64.066.850.664	60.435.308.672	Total

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

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

Construction in progress consists of projects located in Surabaya, which include hotel building located in Pakuwon Mall, with percentage completion of 75.90% in 2020 (2019: 67.90%). Management estimated the project to be finished in the end of 2020.

Borrowing costs capitalized during 2020 amounted to Rp 4,122,419 thousand (2019: Rp 23,016,324 thousand), with capitalization rate of 7.76% (2019: 9.52%).

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

In 2019, cost amounting to Rp 12,303,414 thousand and accumulated depreciation amounting to Rp nil were reclassified from property and equipment to real estate assets.

In 2019, cost amounting to Rp 5,845,386 thousand and accumulated depreciation amounting to Rp nil were reclassified from property and equipment to investment property.

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 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.

Cost of property and equipment which were fully depreciated but are still used by the Group amounted to Rp 306,189,826 thousand as of September 30, 2020 and December 31, 2019.

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:

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

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

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	277.190.131	332.376.516
Dolar Amerika Serikat	1.589.510	1.673.997
Jumlah	278.779.641	334.050.513

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

14. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

By currency
Rupiah
U.S. Dollar
Total

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

15. UTANG PAJAK

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Perusahaan:		
Pajak penghasilan final	2.196.766	7.520.615
Pajak penghasilan lainnya:		
- Pasal 21/26	522.117	2.715.588
- Pasal 23	234.585	207.663
Pajak hotel dan restoran	491.821	1.369.485
Entitas anak:		
Pajak pertambahan nilai	14.483.031	19.168.132
Pajak penghasilan final	14.664.641	18.169.032
Pajak penghasilan lainnya:		
- Pasal 21/26	1.212.245	12.861.146
- Pasal 23	416.261	863.289
- Pasal 25	-	178.371
- Pasal 29	3.004.084	13.005.940
Pajak hotel dan restoran	397.073	2.332.197
Jumlah	37.622.624	78.391.458

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

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Bunga atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 19 dan 20)	25,129,773	69,166,241
Kontraktor	-	56,713,455
Listrik, air dan gas	8,243,389	19,453,688
Pajak Bumi dan Bangunan	20,685,358	-
Premium derivatif (Catatan 21)	5,165,322	15,505,624
Kebersihan	9,631,617	9,436,407
Gaji	1,652,162	9,337,648
Keamanan	6,524,059	8,160,276
Parkir	7,337,206	7,831,968
Jasa operator hotel	-	4,881,777
Jasa profesional	82,097	2,617,900
Asuransi	6,844,426	-
Penjualan dan pemasaran	6,624,395	2,574,845
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.700 juta)	40,851,448	46,614,605
Jumlah	138,771,252	252,294,434

Interest on banks loans and bonds payable (Notes 19 and 20)
Contractor
Electricity, water and gas
Property Tax
Derivative premium (Note 21)
Cleaning
Salary
Security
Parking
Hotels' operator fee
Professional fee
Insurance
Sales and marketing
Others (below Rp 2,700 million each)

Total

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 repairs and maintenance, mall events, and hotel operations.

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
Sewa ruangan	926,673,927	1,192,290,688	Space rental
Lain-lain	29,600,341	42,389,586	Others
Jumlah	956,274,268	1,234,680,274	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(921,983,973)	(1,065,027,629)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	34,290,295	169,652,645	Long-term portion

17. UNEARNED INCOME

18. UANG MUKA PELANGGAN

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
Tanah dan bangunan	215,912,091	221,688,090	Land and buildings
Apartemen dan kantor	2,205,555,083	219,787,679	Apartment and office building
Jumlah	2,421,467,174	441,475,769	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(1,416,735,224)	-	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	1,004,731,950	441,475,769	Long-term portion

18. ADVANCES FROM CUSTOMERS

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), Pakuwon Mall Mansion dan Grand Pakuwon, proyek yang terletak di Surabaya; dan Kota Kasablanka tahap 2, proyek yang terletak di Jakarta serta Pakuwon Mall Bekasi.

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), Pakuwon Mall Mansion and Grand Pakuwon, all of which are projects in Surabaya; and Kota Kasablanka phase 2, a project in Jakarta and Pakuwon Mall Bekasi.

19. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
Utang sindikasi - bersih	523.671.463	952.631.288	Syndicated loan - net
Bank Mandiri	9.439.741	295.741.862	Bank Mandiri
Bank Negara Indonesia	51.470.019	111.170.019	Bank Negara Indonesia
Jumlah	584.581.223	1.359.543.169	Total
Dikurangi: jatuh tempo dalam satu tahun	(485.481.155)	(912.058.356)	Less: current maturities
Bagian jangka panjang	99.100.068	447.484.813	Long-term portion

19. LONG-TERM BANK LOANS

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

The bank loans are repayable as follows:

	30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp'000	Rp'000	
2020	137,589,741	914,841,862	2020
Setelah 2020	448,320,019	448,320,019	After 2020
Jumlah	585,909,760	1,363,161,881	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(1,328,537)	(3,618,712)	Unamortized transaction costs
Nilai tercatat	584,581,223	1,359,543,169	Carrying amount

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans is as follows:

	30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp'000	Rp'000	
Utang bank jangka panjang	584.581.223	1.359.543.169	Long-term bank loans
Biaya bunga yang masih harus dibayar (Catatan 16)	784.426	2.557.235	Accrued interest (Note 16)
Jumlah	585.365.649	1.362.100.404	Total

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

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

Utang Sindikasi

Syndicated Loan

	30 September/ September 30, 2020	31 Desember/ December 31, 2019	
	Rp'000	Rp'000	
Perusahaan	225.000.000	506.250.000	The Company
EPH	300.000.000	450.000.000	EPH
Jumlah	525.000.000	956.250.000	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(1.328.537)	(3.618.712)	Unamortized transaction costs
Nilai tercatat	523.671.463	952.631.288	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 a loan agreement with Bank Mandiri and BCA with maximum credit amount of 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 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* sebesar Rp 750.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas 6 tahun sejak tanggal penarikan *tranche 2* pertama kali dilakukan, dengan masa tenggang 2 tahun sejak tanggal penarikan kredit pertama.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga Bank Indonesia 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 Jakarta Interbank Offered Rate ("JIBOR") untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,323% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Tingkat bunga per tahun pada tanggal 30 September 2020 adalah 6,63% (31 Desember 2019: 7,82%).

Jaminan atas utang ini adalah tanah dan bangunan TP IV, TP V dan TP VI masing-masing seluas kurang lebih 7.457 m², 6.814 m² dan 11.703 m² (Catatan 8, 12 dan 13).

Pada 30 September 2020, 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 Bank Indonesia 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 2020 adalah 6,39% (31 Desember 2019: 8,08%) per tahun.

Jaminan atas utang ini adalah tanah dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.904 m², HGB No. 978 seluas 12.274 m², HGB No. 977 seluas 4.742 m² dan HGB No. 979 seluas 5.182 m² digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi (Catatan 8).

Pada 30 September 2020, 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).

- *Tranche 2* amounting to Rp 750,000,000 thousand with facility term of 6 years since the date of first withdrawal of *tranche 2* facility, with grace period of 2 years from the date of first withdrawal.

The loan bears interest using Bank Indonesia rate plus 3.5% margin. The margin will be reduced by 0.5% after TP V starts operating. Based on changes to credit syndication facility agreement No. 17 dated December 14, 2016, the interest rate was changed to 3-month Jakarta Interbank Offered Rate ("JIBOR") plus margin of 2.323% per annum, starting since December 2016. Interest rate per annum as of September 30, 2020 is 6.63% (December 31, 2019: 7.82%).

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, 2020, 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 Bank Indonesia rate plus 3.25% margin per annum. The margin will be reduced by 0.5% after the construction of apartment and *office tower* Kota Kasablanka phase 2 has finished. Based on Amendment I to the syndication agreement No. 14 dated January 17, 2017, the interest rate was changed to 3-month JIBOR plus margin of 2.58% per annum, starting since December 2016. Interest rate per annum as of September 30, 2020 is 6.39% (December 31, 2019: 8.08%) per annum.

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, 2020, EPH is in compliance with the terms and condition of the loan.

Bank Mandiri

Based on credit facility agreement No. CRO/KP/078/PTK/2015 dated May 7, 2015, PP signed a loan agreement with Bank Mandiri with maximum credit amount of 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 2020 sebesar 8,75% (31 Desember 2019: 9,35%) per tahun.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan :

- Piutang dari penjualan apartemen PP antara lain proyek Orchard, Tanglin, La Riz, Anderson, Benson dan apartemen tahap 7 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 m² 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 ditambah 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 2020 sebesar 6,91% (31 Desember 2019: 8,29%) 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.

- *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, which as of September 30, 2020 is 8.75% (December 31, 2019: 9.35%) per annum.

This credit facility is secured by:

- Receivables from the sale of the PP apartment including Orchard, Tanglin, La Riz, Anderson, Benson and apartment phase 7 amounting to Rp 1,400,000,000 thousand and hotel receivables amounting to Rp 100,000,000 thousand.
- Freehold Title of Ownership on Multi-Storey on Building Units (SHMSRS) on behalf of PP covering area of 46,299 square meters 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 had a drawdown from *Tranche 3* amounting to Rp 358,900,000 thousand which 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 at 1-month JIBOR plus 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, 2020 is 6.91% (December 31, 2019: 8.29%) per annum. 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.

Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan aset AW sebagai berikut:

- Hak tanggungan pertama atas 32 unit perkantoran dengan luas total 13.061 m² di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City yang terletak diatas sertifikat SHGB No. 1035 seluas 5.943 m² 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 2020, AW telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

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

- 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 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 ratios 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, 2020, AW is in compliance with the terms and conditions of the loans.

20. UTANG OBLIGASI

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Notes 2024 - Nilai nominal (US\$ 250.000.000)	3.729.500.000	3.475.252.500
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(31.829.367)	(38.105.458)
Bersih	<u>3.697.670.633</u>	<u>3.437.147.042</u>

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
Utang obligasi setelah dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	3.697.670.633	3.437.147.042
Biaya bunga yang masih harus dibayar atas utang obligasi (Catatan 16)	24.345.347	66.609.006
Jumlah	<u>3.722.015.980</u>	<u>3.503.756.048</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

Notes 2024 - Nominal value
(US\$ 250,000,000)

Unamortized transaction costs

Net

The amortized cost of the loans is as follows:

Bonds payable net of unamortized
transaction costs

Accrued interest on bonds payable
(Note 16)

Total

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.

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.

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.

Pada tanggal 30 September 2020, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

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

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.

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

The bonds are guaranteed by the Company as Parent Guarantor and AW, EPH, DJM, GPS, PP, PR, PSA and PBR as the 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.

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.

As of September 30, 2020, the Company and the Subsidiary Guarantors have fulfilled all terms and conditions required.

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

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

Perusahaan 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.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

Bank	Tanggal efektif/ <i>Effective date</i>	Tanggal berakhir/ <i>Termination date</i>	Nosional/ <i>Notional</i> US\$	<i>Lower Strike</i> Rp	<i>Upper Strike</i> Rp	Nilai wajar / <i>Fair Value</i>	
						30 September / <i>September 30,</i> 2020 Rp'000	31 Desember / <i>December 31,</i> 2019 Rp'000
Standard Chartered Bank (SCB)	14 February/ <i>February 14,</i> 2017	14 February/ <i>February 14,</i> 2024	100.000.000	13.500	15.000	71.768.290	59.913.727
Deutsche Bank (DB)	14 February/ <i>February 14,</i> 2017	14 February/ <i>February 14,</i> 2024	150.000.000	13.500	16.500	132.577.227	99.174.989
Jumlah / Total						204.345.517	159.088.716

Pada kontrak derivatif diatas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,65% - 1,30% per tahun pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

Pada 30 September 2020, Perusahaan mencatat aset instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 204.345.517 ribu (31 Desember 2019: Rp 159.088.716 ribu).

The Company entered into USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreement with Standard Chartered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) with Deutsche Bank AG (DB) to manage the foreign exchange risk on the Notes 2024 in U.S. Dollar issued by PPPL.

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

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.65% - 1.30% per annum as of September 30, 2020 and December 31, 2019, respectively.

As of September 30, 2020, the Company recorded derivative financial instrument assets amounting to Rp 204,345,517 thousand (December 31, 2019: Rp 159,088,716 thousand).

Keuntungan bersih atas instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 14.190.260 ribu pada tahun 2020 (2019: keuntungan sebesar Rp 40.116.804 ribu) dan disajikan sebagai "Keuntungan atas instrumen keuangan derivatif - bersih".

Gain on derivative financial instruments amounted to Rp 14,190,260 thousand in 2020 (2019: gain of Rp 40,116,804 thousand), which is presented as "Gain in derivative financial instruments - net".

22. MODAL SAHAM

22. CAPITAL STOCK

30 September 2020 dan 31 Desember 2019/ September 30, 2020 and December 31, 2019				
Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock	Name of Stockholders
		%	Rp'000	
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

Cash Dividends and General Reserves

- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Agustus 2020 para pemegang saham menyetujui pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.
- 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.

- Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated August 25, 2020 to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.
- Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated June 25, 2019 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.

Pada 30 September 2020, sisa dividen yang masih terutang adalah sebesar Rp 3.087.549 ribu (31 Desember 2019: Rp 3.088.307 ribu) dicatat di utang lain-lain.

As of September 30, 2020, the remaining amount of dividends payable was recorded in other payables amounting to Rp 3,087,549 thousand (December 31, 2019: Rp 3,088,307 thousand).

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

30 September 2020 dan dan 31 Desember 2019/ September 30, 2020 and December 31, 2019			
		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 2020 dan 31 Desember 2019	362.194.103	Balance as of September 30, 2020 and December 31, 2019	

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 the related party which is under common control with the 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

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PP dan entitas anak	2.362.740.500	2.556.425.765
CUP	273.207.920	272.820.854
AW	277.865.182	271.591.397
PR	376.103	23.439.886
CIP	1.000	1.000
Jumlah	<u>2.914.190.705</u>	<u>3.124.278.902</u>
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:		
PP dan entitas anak	120.490.943	250.714.492
AW	6.273.785	31.871.976
PR	520.716	885.558
CUP	387.066	595.260
Jumlah	<u>127.672.510</u>	<u>284.067.286</u>

24. NONCONTROLLING INTERESTS

a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries	
PP and subsidiaries	
CUP	
AW	
PR	
CIP	
Total	
b. Profit for the year attributable to noncontrolling interests:	
PP and subsidiaries	
AW	
PR	
CUP	
Total	

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

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

	30 September /September 30, 2020			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	
Aset lancar	606,452	606,452	49,574	Current assets
Aset tidak lancar	2,036,304	2,036,304	618,077	Noncurrent assets
Jumlah Aset	<u>2,642,756</u>	<u>2,642,756</u>	<u>667,651</u>	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	651,357	284,244	106	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	534,470	109,291	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>1,185,828</u>	<u>393,535</u>	<u>106</u>	Total Liabilities
Pendapatan	877,517	350,487	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(523,169)	(312,845)	1,290	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	354,348	37,643	1,290	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	354,348	37,643	1,290	Total comprehensive income

	31 Desember/December 31, 2019			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	
Aset lancar	2.596.353	609.580	48.475	Current assets
Aset tidak lancar	3.339.078	1.508.836	568.407	Noncurrent assets
Jumlah Aset	5.935.431	2.118.416	616.882	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	891.336	357.583	201	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	190.321	155.707	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1.081.657	513.290	201	Total Liabilities
Pendapatan	2.570.824	840.070	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(1.132.447)	(628.157)	2.216	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	1.436.081	211.791	2.216	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	1.433.254	210.242	2.216	Total comprehensive income
Kas masuk (keluar) bersih dari:				Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	848.167	324.492	(783)	Operating activities
Kegiatan Investasi	(495.789)	(53.745)	(1.009)	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	(269.110)	(69.050)	-	Financing activities

25. PENDAPATAN BERSIH

25. NET REVENUES

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	
Sewa dan jasa pemeliharaan:			Rental and service charges:
Sewa ruangan	750.044.323	1.236.238.366	Space rental
Jasa pemeliharaan	457.819.581	531.302.246	Service charges
Pendapatan apartemen servis	33.005.160	61.188.228	Service apartment revenues
Jumlah	1.240.869.064	1.828.728.840	Subtotal
Penjualan kondominium dan kantor	883.294.089	2.189.545.772	Sale of condominiums and offices
Pendapatan hotel	144.692.672	360.112.400	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	434.267.440	320.925.629	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik, air dan gas	207.322.011	287.691.784	Electricity, water and gas billing
Pengelolaan parkir	85.920.420	167.682.773	Parking fee
Lain-lain	50.321.519	85.727.457	Others
Jumlah	343.563.950	541.102.014	Subtotal
Jumlah	3.046.687.215	5.240.414.655	Total

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2020 dan 2019.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2020 and 2019 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

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Beban Langsung			Direct Costs
Beban gedung:			Building expenses:
Penyusutan (Catatan 12 dan 13)	294.067.973	261.989.583	Depreciation (Notes 12 and 13)
Listrik, air dan gas	217.341.424	306.944.025	Electricity, water and gas
Kebersihan	62.780.794	91.124.441	Cleaning
Pemeliharaan dan perbaikan	56.215.547	67.310.450	Repairs and maintenance
Keamanan	52.734.788	59.834.671	Security
Pengelolaan parkir	42.515.801	67.833.836	Parking management
Pajak bumi dan bangunan	39.371.266	36.229.384	Land and building taxes
Asuransi	13.555.411	12.287.645	Insurance
Lain-lain	21.280.297	26.366.619	Others
Jumlah beban gedung	799.863.301	929.920.654	Total building expenses
Beban pegawai	99.150.604	121.738.230	Personnel expenses
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Penyusutan (Catatan 13)	71.486.136	47.885.613	Depreciation (Note 13)
Gaji dan tunjangan	42.440.691	66.372.871	Salary and allowances
Departemen hotel	28.710.941	70.100.291	Hotel department
Listrik, air dan gas	15.449.305	19.848.027	Electricity, water and gas
Jumlah beban operasional hotel	158.087.073	204.206.802	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	1.057.100.978	1.255.865.686	Total direct costs
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Kondominium dan perkantoran	374.663.104	821.248.563	Condominiums and offices
Tanah dan bangunan	107.291.741	95.199.061	Land and buildings
Jumlah beban pokok pendapatan	1.539.055.823	2.172.313.310	Total cost of revenues

27. BEBAN PENJUALAN

27. SELLING EXPENSES

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Gaji dan tunjangan	36.901.469	45.219.016	Salaries and allowances
Komisi dan insentif	22.806.331	25.935.351	Commission and incentives
Iklan dan promosi	18.879.971	29.538.397	Advertising and promotion
Penyelenggaraan acara	9.420.432	48.667.256	Events
Provisi KPR dan KPA	2.678.437	572.054	KPR provision and KPA
Penyusutan (Catatan 13)	1.805.885	1.360.215	Depreciation (Note 13)
Pemasaran hotel	1.065.887	2.562.795	Hotel marketing
Lain-lain	6.948.967	12.845.590	Others
Jumlah	100.507.379	166.700.674	Total

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Gaji dan tunjangan	75.354.281	111.639.071	Salaries and allowances
Penyusutan (Catatan 13)	36.797.780	27.038.324	Depreciation (Note 13)
Imbalan pasca kerja (Catatan 33)	26.383.462	24.443.800	Post-employment benefits (Note 33)
Beban kantor	13.092.650	13.907.119	Office expenses
Jasa profesional	8.565.469	7.891.909	Professional fees
Perbaikan dan pemeliharaan	5.691.425	7.330.019	Repairs and maintenance
Jasa operator hotel	5.634.460	19.659.215	Hotel operator's fees
Cluster Service Fee	3.464.136	4.837.668	Cluster Service Fee
Perjamuan	2.743.387	2.733.026	Entertainment
Keamanan	2.349.146	4.806.422	Security
Perjalanan dinas	2.274.322	5.759.542	Travelling expenses
Lain-lain	25.496.841	25.687.250	Others
Jumlah	207.847.359	255.733.365	Total

29. BEBAN KEUANGAN

29. FINANCE COSTS

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Beban keuangan atas:			Interest on:
Utang obligasi	134,005,153	132,630,556	Bonds payable
Utang bank	15,695,393	42,477,538	Bank loans
Jumlah beban bunga	149,700,546	175,108,094	Total interest expense
Beban bunga atas uang muka penjualan dan lain lain	72,853,284	8,847,937	Interest on sales advance and others
Jumlah	222,553,830	183,956,031	Total

30. PENGHASILAN BUNGA

30. INTEREST INCOME

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Deposito berjangka	156.491.013	214.733.303	Time deposits
Lain-lain	5.323.137	6.000.570	Others
Jumlah	161.814.150	220.733.873	Total

31. BEBAN PAJAK

31. TAX EXPENSES

Beban pajak Grup terdiri dari:

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

a. Beban Pajak Final

a. Final Tax Expense

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	45.303.160	75.585.214	The Company
Entitas anak	117.737.911	203.633.355	Subsidiaries
Jumlah beban pajak final	163.041.071	279.218.569	Total final tax expense

b. Beban Pajak Nonfinal

Beban pajak nonfinal Grup terdiri dari:

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000
Pajak kini		
Entitas anak	18.463.470	20.026.808
Jumlah beban pajak kini	18.463.470	20.026.808
Pajak tangguhan		
Perusahaan	685.745	841.403
Jumlah beban pajak - bersih	19.149.215	20.868.211

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

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	747,518,076	2,515,567,118
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(456,702,868)	(538,477,171)
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	(738,669,694)	(1,998,409,224)
Rugi sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(447,854,485)	(21,319,277)
Perbedaan temporer:		
Imbalan pasca kerja	2,297,928	921,810
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	561,988	1,051,188
Kerugian penurunan nilai piutang	(405,413)	26,287
Penyusutan	(417,096)	(708,723)
Jumlah	2,037,408	1,290,561
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Beban bunga	162,973,125	160,710,615
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(5,322)	(39,197,796)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	7,597,165	11,197,545
Jumlah	61,916,144	132,710,364
Kerugian fiskal sebelum kompensasi kerugian fiskal	(383,900,933)	112,681,649
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan SPT	(250,395,413)	(558,069,840)
Jumlah rugi fiskal	(634,296,346)	(445,388,191)

b. Nonfinal Tax Expense

Nonfinal tax expense of the Group consist of the following:

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000
Current tax		
Subsidiaries	18.463.470	20.026.808
Total current tax	18.463.470	20.026.808
Deferred tax		
The Company	685.745	841.403
Total tax expense - net	19.149.215	20.868.211

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

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000
Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income	747,518,076	2,515,567,118
Income subject to final tax	(456,702,868)	(538,477,171)
Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments	(738,669,694)	(1,998,409,224)
Loss before tax of the Company - net of income already subjected to final tax	(447,854,485)	(21,319,277)
Temporary differences:		
Provision for post-employment benefits	2,297,928	921,810
Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment	561,988	1,051,188
Impairment losses recognized on receivable	(405,413)	26,287
Depreciation	(417,096)	(708,723)
Total	2,037,408	1,290,561
Non deductible expenses (nontaxable income):		
Interest expense	162,973,125	160,710,615
Interest income already subjected to final tax	(5,322)	(39,197,796)
Equity in net income of associates	7,597,165	11,197,545
Total	61,916,144	132,710,364
Fiscal loss before fiscal loss carryforward	(383,900,933)	112,681,649
Fiscal loss carryforward prior year based on SPT	(250,395,413)	(558,069,840)
Fiscal loss carryforward of the Company	(634,296,346)	(445,388,191)

Rugi fiskal Perusahaan tahun 2019 sudah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak ("SPT") yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Corporate tax return in 2019 is in accordance with the Tax Return Form ("SPT") which are delivered to the Tax Office.

Pada tanggal 22 April 2019, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Nihil ("SKPN") atas pajak penghasilan badan tahun fiskal 2015. SKPN tersebut menyatakan rugi fiskal Perusahaan sebesar Rp 231.918.622 ribu. Selisih atas rugi fiskal telah disesuaikan di tahun 2019.

On April 22, 2019, the Company received Nil Tax Assessment Letter ("SKPN") for corporate income tax for fiscal year 2015. The SKPN stated that the Company's fiscal loss amounting to Rp 231,918,622 thousand. The difference of such fiscal loss was adjusted in 2019.

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

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

	1 Januari 2020/ January 1, 2020 Rp'000	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss for the year Rp'000	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income Rp'000	30 September 2020/ September 30, 2020 Rp'000
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:				
Pencadangan atas imbalan				
pasca kerja	3.887.641	505.544	-	4.393.185
Cadangan penggantian perabotan				
dan perlengkapan hotel	1.272.341	123.637	-	1.395.978
Cadangan kerugian penurunan nilai	77.265	(89.191)	-	(11.926)
Penyusutan	(27.486.496)	(91.761)	-	(27.578.257)
Efek atas revaluasi aset untuk				
keperluan perpajakan	80.098.861	(1.133.975)	-	78.964.886
Aset pajak tangguhan - bersih	<u>57.849.612</u>	<u>(685.745)</u>	<u>-</u>	<u>57.163.867</u>

Deferred tax assets (liability):
 Provision for post-employment benefits
 Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
 Allowance for impairment losses
 Depreciation
 Effects on revaluation of assets for tax purposes
 Deferred tax assets - net

	1 Januari 2019/ January 1, 2019 Rp'000	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss for the year Rp'000	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income Rp'000	31 Desember 2019/ December 31, 2019 Rp'000
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:				
Pencadangan atas imbalan				
pasca kerja	3.190.899	691.894	4.848	3.887.641
Cadangan penggantian perabotan				
dan perlengkapan hotel	715.144	557.197	-	1.272.341
Cadangan kerugian penurunan nilai	118.104	(40.839)	-	77.265
Penyusutan	(27.311.823)	(174.673)	-	(27.486.496)
Efek atas revaluasi aset untuk				
keperluan perpajakan	81.610.825	(1.511.964)	-	80.098.861
Aset pajak tangguhan - bersih	<u>58.323.149</u>	<u>(478.385)</u>	<u>4.848</u>	<u>57.849.612</u>

Deferred tax assets (liability):
 Provision for post-employment benefits
 Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
 Allowance for impairment losses
 Depreciation
 Effects on revaluation of assets for tax purposes
 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 30 September 2020 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 a period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to September 30, 2020 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:

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	747,518,076	2,515,567,118	Profit before tax per consolidated statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final	(1,195,372,561)	(2,536,886,395)	Profit before tax which are already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(447,854,485)	(21,319,277)	Consolidated loss before tax net of income subject to final tax
Manfaat pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	98,527,987	5,329,819	Tax benefit at effective tax rate
Pengaruh pajak atas: Perbedaan tetap	(13,621,552)	(33,177,591)	Tax effect of: Permanent differences
Adjustment kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan	(65,757,220)	48,715,983	Unrecognized fiscal loss
Jumlah Beban Pajak	19,149,215	20,868,211	Total Tax Expense

Klaim atas pengembalian pajak

Claim for tax refund

	2020 Rp'000	2019 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, Pajak Penjualan atas Barang Mewah ("PPnBM") tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.150.704 ribu dan PPnBM tahun fiskal 2007 senilai Rp 12.140.514 ribu. 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.

In 2009 and 2010, PBR received a Tax Assessment Letter for Underpayment ("SKPKB") of VAT for fiscal year 2006 amounting to Rp 2,608,587 thousand, Luxury Goods Sales Tax ("PPnBM") for fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and PPnBM fiscal year 2007 amounting to Rp 12,140,514 thousand. PBR also received interest repayment decree letter ("SPMIB") from tax office for corporate income tax fiscal for year 2006 and will receive interest amounting to Rp 352,105 thousand.

PBR telah melakukan pembayaran atas SKPKB dan SPMIB tersebut dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 17.251.910 ribu dan telah menyampaikan keberatan pada tahun 2011 ke kantor pajak. Jumlah yang dibayar dicatat pada klaim atas pengembalian pajak.

PBR has paid the above SKPKB and SPMIB with total amount of Rp 17,251,910 thousand and filed for an objection to the tax office in 2011. All amounts paid were recorded as claim for tax refund.

Pada tahun 2017, PBR menerima imbalan bunga atas PPnBM tahun fiskal 2006 dan imbalan bunga atas PPh Badan tahun fiskal 2006 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 an interest repayment for PPnBM for fiscal year 2006 and interest repayment for corporate income tax for fiscal year 2006 and has written off claims for PPnBM for fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and interest repayment for corporate income tax for fiscal year 2006 amounting to Rp 352,106 thousand.

EPH

EPH

Pada tahun 2017, EPH menerima SKPKB atas PPnBM untuk tahun fiskal 2011 dan 2012 dengan jumlah masing-masing Rp 10.942.865 ribu dan Rp 37.714.698 ribu.

In 2017, EPH received an SKPKB for PPnBM for fiscal years 2011 and 2012 amounting Rp 10,942,865 thousand and Rp 37,714,698 thousand, respectively.

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

EPH has paid the SKPKB for PPnBM and submitted an objection letter to the tax office.

Pada 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.

On October 12, 2017, EPH has received the refund for such claim amounting to Rp 42,264,165 thousand received as cash and Rp 6,393,398 thousand was used as compensation for tax payable. EPH has been clarifying about the amount that was compensated against the tax payable.

Pada tanggal 22 Februari 2018, EPH menerima surat keputusan pembatalan tagihan pajak No. KEP-00294-NKEB-WPJ04-2018 dan KEP-00295-NKEB-WPJ04-2018, masing-masing sebesar Rp 739.882 ribu dan Rp 2.554.290 ribu. Atas pembatalan tersebut, EPH telah menerima kas sebesar Rp 3.294.172 ribu.

On February 22, 2018, EPH received statement of tax bill cancellation decree No. KEP-00294-NKEB-WPJ04-2018 and KEP-00295-NKEB-WPJ04-2018 amounting to Rp 739,882 thousand and Rp 2,554,290 thousand, respectively. For the cancellation, EPH has received cash amounting to Rp 3,294,172 thousand.

32. LABA PER SAHAM

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

	2020 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	600,696,351
Jumlah saham	Lembar/Shares
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar	48,159,602,400

32. EARNINGS PER SHARE

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

	2019 (Sembilan bulan/ <i>Nine months</i>) Rp'000	
Profit for the computation of basic earnings per share	2,150,176,250	
Number of shares	Lembar/Shares	Number of shares
Number of ordinary shares for computation of basic earnings per share	48,159,602,400	

33. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan. Sheraton Surabaya Hotel & Towers 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 1.714 karyawan tahun 2020 (2019: 1.714 karyawan).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers 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 hotel dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2020 sebesar Rp 2.094.924 ribu (2019: Rp 2.094.924 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 2020, Grup telah menyetor ke Mandiri DPLK sebesar Rp 17.300.000 ribu (2019: Rp 14.700.000 ribu).

33. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group provides post-employment benefits to its qualifying employees in accordance with the Labor Law. Sheraton Surabaya Hotel & Towers 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 1,714 employees in 2020 (2019: 1,714 employees).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers 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 hotel and employees. Expenses arising from the contributions amounting to Rp 2,094,924 thousand in 2020 (2019: Rp 2,094,924 thousand) 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 2020, the Group has paid to the Mandiri DPLK amounting to Rp 17,300,000 thousand (2019: Rp 14,700,000 thousand).

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:

The defined benefit pension plan typically exposes 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:

	2020	2019	
Tingkat diskonto per tahun	5,65%-7,75%	5,65%-7,75%	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	6,50% - 8,00% per tahun sampai usia 36 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55-58/ 6.50% - 8.00%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55 -58	6,50% - 8,00% per tahun sampai usia 36 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55-58/ 6.50% - 8.00%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55 -58	Resignation rate
Tingkat pensiun normal	100%	100%	Normal retirement rate

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:

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	
Biaya jasa:			Service costs:
Biaya jasa kini	15.796.580	14.357.308	Current service costs
Beban bunga neto	10.586.882	10.086.492	Net interest expense
Jumlah	26.383.462	24.443.800	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 are as follows:

	30 September/ September 30, 2020 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp'000	
Nilai kini kewajiban	260.605.258	245.700.703	Present value of funded obligations
Nilai wajar aset program	<u>(21.203.377)</u>	<u>(8.764.432)</u>	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	<u>239.401.881</u>	<u>236.936.271</u>	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ September 30, 2020 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp '000	
Kewajiban imbalan pasti - awal	245.700.703	231.731.675	Opening defined benefits obligation
Biaya jasa kini	15.796.580	25.822.209	Current service costs
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kurtailmen	-	(8.771.344)	Past service cost, including gains on curtailments
Pengaruh mutasi	-	2.533.065	Mutation effect
Biaya bunga	10.586.882	15.545.399	Interest costs
Tambahan komponen:			Additional component:
Biaya penambahan atas pemberhentian	-	3.916.054	Additional cost due to termination
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			Remeasurement (gains) losses:
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	-	10.492.365	Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-	(1.177.951)	Actuarial losses arising from experience adjustments
Pembayaran manfaat	<u>(11.478.907)</u>	<u>(34.390.769)</u>	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>260.605.258</u>	<u>245.700.703</u>	Closing defined benefits obligation

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

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

	30 September/ September 30, 2020 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp '000	
Nilai wajar aset program- awal	8.764.432	26.262.432	Opening fair value of plan assets
Penghasilan bunga	617.850	2.170.657	Interest income
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):			Remeasurement gain (loss):
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)	-	(1.230.918)	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kontribusi pemberi kerja	23.300.000	14.700.000	Contributions from the employer
Pembayaran manfaat	<u>(11.478.905)</u>	<u>(33.137.739)</u>	Benefits paid
Nilai wajar aset program - akhir	<u>21.203.377</u>	<u>8.764.432</u>	Closing fair value of plan assets

Pada tahun 2020, imbal hasil aktual aset program sebesar Rp 617.850 ribu (2019: Rp 939.739 ribu).

In 2020, actual return on plan assets amounted to Rp 617,850 thousand (2019: Rp 939,739 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/ September 30, 2020 Rp 000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp 000	
Tingkat diskonto			Discount rate
Tingkat diskonto +1%	(19,754,387)	(19,754,387)	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	15,382,321	15,382,321	Discount rate -1%
Pertumbuhan gaji			Salary rate
Pertumbuhan gaji +1%	12,903,702	12,903,702	Salary rate +1%
Pertumbuhan gaji -1%	(15,112,677)	(15,112,677)	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 analyses 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 2020 adalah 12,15 tahun (31 Desember 2019: 12,15 tahun).

The average duration of the benefit obligation at September 30, 2020 is 12.15 years (December 31, 2019: 12.15 years).

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

34. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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) merupakan entitas anak SCM.

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) are subsidiaries of SCM.

Transaksi Pihak Berelasi

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

Transactions with Related Parties

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

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

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

	2020 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	2019 (Sembilan bulan/ Nine months) Rp'000	
Komisaris			Commissioners
Gaji	3,083,416	7,891,829	Salaries
Tunjangan lain-lain	794,188	1,938,866	Other benefits
Jumlah	3,877,604	9,830,695	Total
Direksi			Directors
Gaji	8,083,725	13,177,921	Salaries
Tunjangan lain-lain	2,713,871	6,146,150	Other benefits
Jumlah	10,797,596	19,324,071	Total
Jumlah	14,675,200	29,154,767	Total

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

b. The Company guaranteed UPM's and GMI's bank loans from BCA as disclosed in Note 36f.

35. INFORMASI SEGMENT

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.

35. SEGMENT INFORMATION

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.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

Segment information is presented below:

30 September / September 30, 2020						
Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ Office, shopping center and service apartment Rp'000	Real estat/ Real estate Rp'000	Perhotelan/ Hospitality Rp'000	Eliminasi/ Eliminations Rp'000	Konsolidasian/ Consolidated Rp'000		
Pendapatan Bersih					Net Revenue	
Penjualan dan pendapatan eksterm	1,584,433,014	1,317,561,529	144,692,672	-	3,046,687,215	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	8,985,564	-	-	(8,985,564)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Pendapatan Bersih	1,593,418,578	1,317,561,529	144,692,672	(8,985,564)	3,046,687,215	Total Net Revenues
Hasil Segmen	715,193,536	835,606,684	(27,337,923)	(15,830,905)	1,507,631,392	Segment Results
Beban penjualan				(100,507,379)		Selling expenses
Beban umum dan administrasi				(207,847,359)		General and administrative expenses
Beban keuangan				(222,553,830)		Finance costs
Beban pajak final				(163,041,071)		Final tax expense
Penghasilan bunga				161,814,150		Interest income
Kerugian kurs mata uang asing - bersih				(238,594,646)		Loss from foreign exchange - net
Bagian rugi bersih entitas asosiasi				(7,597,165)		Equity in net loss of an associate
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih				14,190,260		Gain on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih				4,023,724		Others - net
Laba sebelum Pajak				747,518,076		Profit before Tax
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	12,656,223,048	8,306,500,747	1,723,796,990	-	22,686,520,785	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					3,359,855,646	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					26,046,376,431	Consolidated total assets
LIABILITAS						LIABILITIES
Liabilitas segmen	1,468,188,874	3,163,825,601	75,590,309	-	4,707,604,785	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					4,100,967,999	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					8,808,572,784	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	175,608,567	134,791,559	12,831,483	-	323,231,609	Additions to property and equipment and investment properties
Penambahan aset tetap dan properti investasi yang tidak dapat dialokasikan					-	Unallocated additions to property and equipment and investment properties
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					323,231,609	Total additions to property and equipment and investment properties
Penyusutan dan amortisasi	375,081,077	3,832,249	25,244,448	-	404,157,774	Depreciation and amortization
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					-	Unallocated depreciation and amortization
Jumlah penyusutan dan amortisasi					404,157,774	Total depreciation and amortization

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2020 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2019
(DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019 -
Lanjutan

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2020 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2019
(AUDITED) AND FOR THE NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2020 AND 2019 - Continued

30 September /September 30 2019					
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ Office shopping center and service apartment	Real estat/ Real estate	Perhotelan/ Hospitality	Eliminasi/ Eliminations	Konsolidasian/ Consolidated
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Pendapatan Bersih					Net Revenue
Penjualan dan pendapatan ekstern	2.369.830.854	2.510.471.401	360.112.401	-	5.240.414.655
Penjualan dan pendapatan intern	9.471.845	-	-	(9.471.845)	-
Jumlah Pendapatan Bersih	2.379.302.698	2.510.471.401	360.112.401	(9.471.845)	5.240.414.655
Hasil Segmen	1.332.632.454	1.594.023.776	141.445.115	-	3.068.101.345
Beban penjualan					(166.700.674)
Beban umum dan administrasi					(255.733.365)
Beban keuangan					(183.956.031)
Beban pajak final					(279.218.569)
Penghasilan bunga					220.733.873
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					72.561.351
Bagian rugi bersih entitas asosiasi					(11.197.545)
Keuntungan instrumen keuangan derivatif - bersih					40.116.804
Lain-lain - bersih					10.859.929
Laba Sebelum Pajak					2.515.567.118
					Profit Before Tax
31 Desember / December 31, 2019					
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ Office shopping center and service apartment	Real estat/ Real estate	Perhotelan/ Hospitality	Eliminasi/ Eliminations	Konsolidasian/ Consolidated
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
INFORMASI LAINNYA					OTHER INFORMATION
ASET					ASSETS
Aset segmen	13.117.102.972	8.105.321.857	1.241.807.359	-	22.464.232.188
Aset yang tidak dapat dialokasikan					3.630.921.155
Jumlah aset yang dikonsolidasi					26.095.153.343
LIABILITAS					LIABILITIES
Liabilitas segmen	1.665.046.357	1.757.295.124	95.954.347	-	3.518.295.828
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					4.481.214.458
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					7.999.510.286
Penambahan aset tetap dan properti investasi	196.616.783	137.774.458	403.060.937	-	737.452.178
Penambahan aset tetap dan properti investasi yang tidak dapat dialokasikan					65.233.091
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					802.685.269
Penyusutan dan amortisasi	404.992.698	5.801.077	75.173.345	-	485.967.120
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					15.543.880
Jumlah penyusutan dan amortisasi					501.511.000

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 pasar geografis/ Revenue from external customers by geographical market		Geographical market
	2020 Rp'000	2019 Rp'000	
Surabaya	1.803.259.359	3.167.174.905	Surabaya
Jakarta	1.243.427.856	2.073.239.751	Jakarta
Jumlah	3.046.687.215	5.240.414.655	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. Perpanjangan perjanjian pemanfaatan atas Mandiri sampai saat ini masih dalam proses

- b. Perusahaan mengadakan pembaharuan dan perpanjangan atas perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotel & Towers, dengan Indo Pacific 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 Membebankan 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 kredit pemilikan rumah (KPR)/kredit pemilikan apartemen (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 was valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and ended 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. The extension of the utilization agreement for Mandiri still in progress.

- b. The Company has renewed and extended its agreement relating to operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers with Indo Pacific 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 AJB 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' availment 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 home ownership credit (KPR)/apartment ownership credit (KPA) withdrawal requirement and related documents as specified in each agreement (Note 6).

- | | |
|---|---|
| <p>d. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).</p> <p>e. Pada Desember 2013, AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan hotel Sheraton Grand Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.</p> <p>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.</p> <p>g. Pada Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.</p> <p>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.</p> <p>i. Pada Juni 2017, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya, Pakuwon Indah dan The Westin Surabaya. Perjanjian tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2019 dengan jangka waktu 20 tahun berakhir tanggal 31 Desember 2039.</p> | <p>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).</p> <p>e. In December 2013, AW entered into an agreement with IPS 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.</p> <p>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's and GMI's bank loans from BCA proportionally with the other shareholders.</p> <p>g. In December 2013, the Company entered into an agreement with IPS 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.</p> <p>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.</p> <p>i. In June 2017, PP entered into agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya, Pakuwon Indah and The Westin Surabaya. This agreement will be effective on July 1, 2019 for a period of 20 years, and to be terminated on December 31, 2039.</p> |
|---|---|

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 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, 2020 and December 31, 2019, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currency as follows:

30 September/September 30, 2020				31 Desember/December 31, 2019			
	Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp'000			Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp'000	
Aset							Assets
Kas dan setara kas	US\$	27.990.931	417.568.714	28.204.940	392.077.147		Cash and cash equivalents
	SGD	68.407	746.282	90.895	938.108		
Aset keuangan lainnya	US\$	104.195	1.554.381	2.082.268	28.945.624		Other financial assets
Jumlah aset			419.869.377		421.960.879		Total assets
Liabilitas							Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	111.139	1.657.972	120.423	1.673.997		Trade accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	1.631.944	24.345.347	5.907.100	82.114.631		Accrued expenses
	SGD	-	-	41.693	430.304		
Uang jaminan penyewa	US\$	-	-	565.733	7.864.254		Tenants' deposits
Utang obligasi - bersih	US\$	250.000.000	3.729.500.000	250.000.000	3.475.252.500		Bonds payable - net
Jumlah liabilitas			3.755.503.319		3.567.335.686		Total liabilities
Liabilitas - Bersih			(3.335.633.942)		(3.145.374.807)		Net Liabilities

Grup mencatat kerugian kurs mata uang asing sebesar Rp 238.594.646 ribu pada tahun 2020 (2019: keuntungan mata uang asing sebesar Rp 76.452.083 ribu).

The Group had foreign exchange loss of Rp 238,594,646 thousand in 2020 (2019: foreign exchange gain of Rp 76,452,083 thousand).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on September 30, 2020 and December 31, 2019 are as follows:

Mata uang	30 September 2020/ September 30, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	Foreign currencies
	Rp	Rp	
1 US\$	14,918.00	13,901.01	US\$ 1
1 SGD	10,909.37	10,320.74	SGD 1

38. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

38. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

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 konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

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 consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	30 September 2020/ September 30 2020	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Utang obligasi	3.437.147.042	-	260.523.591	3.697.670.633	Bonds payable
Utang bank	1.359.543.169	(777.252.121)	2.290.174	584.581.222	Bank loans
Jumlah	4.796.690.211	(777.252.121)	262.813.765	4.282.251.855	Total

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Utang obligasi	3.574.125.768	-	(436.978.726)	3.437.147.042	Bonds payable
Utang bank	2.006.067.365	(651.508.138)	4.983.942	1.359.543.169	Bank loans
Jumlah	5.580.193.133	(651.508.138)	(431.994.784)	4.796.690.211	Total

PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS NONKAS

SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH ACTIVITIES

	2019 Rp'000	
Penambahan aset real estat melalui utang	73.057.044	Increase in real estate assets through incurrence of liabilities
Penambahan aset real estat melalui realisasi uang muka	15.671.400	Increase in real estate assets through realization of advance
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka	35.082.204	Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui utang	22.097.196	Increase in investment properties and property and equipment through incurrence of liabilities
Utang dividen	3.088.307	Dividend payable
Reklasifikasi dari aset real estat ke properti investasi	139.580.789	Reclassification from real estate assets to investment properties
Reklasifikasi aset tetap ke aset real estat	12.303.414	Reclassification of property and equipment to real estate assets
Reklasifikasi properti investasi ke aset real estat	87.880.410	Reclassification of investment property to real estate assets
Reklasifikasi aset tetap ke properti investasi	5.845.386	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, 2020			
Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)/ <i>Fair value through profit or loss (FVTPL)</i>	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	3.829.898.582	-	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	388.515.623	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	166.412.095	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	91.894.692	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Noncurrent Financial Assets
Instrumen keuangan derivatif	204.345.517	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	204.345.517	4.476.720.992	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	278.779.641	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	88.473.468	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	138.771.252	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	485.481.155	Current maturities of long-term bank loans
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Noncurrent Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	99.100.067	Long-term bank loans - net of current maturities
Utang obligasi	-	3.697.670.633	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	356.758.123	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	5.145.034.339	Total Financial Liabilities

31 Desember/December 31, 2019					
Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)/ Fair value through profit or loss (FVTPL) Rp'000	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivables Rp'000	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ Liabilities at amortized cost Rp'000			
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets		
Kas dan setara kas	-	4.310.448.259	-	Cash and cash equivalents	
Aset keuangan lainnya	-	425.239.298	-	Other financial assets	
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	807.903.764	-	Trade accounts receivable from third parties	
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	126.577.270	-	Other accounts receivable from third parties	
Aset Keuangan Tidak Lancar			Noncurrent Financial Assets		
Instrumen keuangan derivatif	159.088.716	-	-	Derivative financial instruments	
Jumlah Aset Keuangan	159.088.716	5.670.168.591	-	Total Financial Assets	
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities		
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	334.050.513	Trade accounts payable to third parties	
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	284.209.110	Other accounts payable to third parties	
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	252.294.434	Accrued expenses	
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	912.058.356	Current maturities of long-term bank loans	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Noncurrent Financial Liabilities		
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	447.484.813	Long-term bank loans - net of current maturities	
Utang obligasi	-	-	3.437.147.042	Bonds payable	
Uang jaminan penyewa	-	-	332.032.313	Tenants' deposits	
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	5.999.276.581	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 Dollar Amerika Serikat. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 dinyatakan pada Catatan 37.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 6% (2019: 1%) dalam Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat yang relevan. 5% pada 2020 (2019: 1%) adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing.

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 U.S. Dollar. The Group's monetary assets and liabilities open position at September 30, 2020 and December 31, 2019 is detailed in Note 37.

The following table details the Group's sensitivity to a 6% (2019: 1%) increase/decrease in the Rupiah against U.S. Dollar. 5% in 2020 (2019: 1%) is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates.

Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya untuk perubahan 5% pada tahun 2020 (2019: 1%) dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rupiah menguat 5% dan 1% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 5% dan 1% dari Rupiah terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 5% change in foreign currency rates in 2020 (2019: 1%). The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rupiah strengthens 5% and 1% against the relevant currency. For a 5% and 1% weakening of the Rupiah against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

	2020 Rp'000	2019 Rp'000	
Laba bersih periode berjalan	11,182,398	31,458,822	Profit for the period

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

This is mainly attributable to the exposure to outstanding U.S. Dollar denominated bonds payable and accrued interest at the end of the reporting period.

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).

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

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

ii. Interest rate risk management

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

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.

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.

The Group's 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.

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 Grup serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

To manage the interest rate risk, the Group has 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 Group.

Analisis sensitivitas suku bunga

Interest rate sensitivity analysis

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 156 basis poin (2019: 26 basis poin) digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

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 156 basis point (2019: 26 basis point) 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.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 156 basis poin (2019: 26 basis poin) dan semua variabel lainnya tetap konstan, laba Grup setelah pajak untuk tahun yang berakhir 30 September 2020 akan turun/naik sebesar Rp 9.096.448 ribu (31 Desember 2019: Rp 3.482.526 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 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.

If interest rates had been 156 basis points (2019: 26 basis points) higher/lower and all other variables were held constant, the Group profit after tax for the year ended September 30, 2020 would decrease/increase by Rp 9,096,448 thousand (December 31, 2019: Rp 3,482,526 thousand). 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 liquidity risk management framework for the management which is in accordance with the liquidity requirement and the short-term, medium-term 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.

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Jumlah/ Total
		Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
30 September 2020						
Instrumen tanpa bunga						
Utang usaha kepada pihak ketiga		278,779,641	-	-	-	278,779,641
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		88,473,468	-	-	-	88,473,468
Biaya yang masih harus dibayar		138,771,252	-	-	-	138,771,252
Uang jaminan penyewa		-	-	-	356,758,123	356,758,123
Instrumen tingkat bunga variabel						
Utang bank	6.64%	-	138,267,749	365,798,053	102,413,611	606,479,413
Instrumen tingkat bunga tetap						
Utang obligasi	5.00%	-	-	186,475,000	4,195,687,500	4,382,162,500
Utang bank	8.75%	6,587,101	2,958,419	-	-	9,545,520
Jumlah		512,611,462	141,226,168	552,273,053	4,654,859,234	5,860,969,917

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total
		Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
31 Desember 2019							
Instrumen tanpa bunga							
Utang usaha kepada pihak ketiga		334.050.513	-	-	-	-	334.050.513
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		284.209.110	-	-	-	-	284.209.110
Biaya yang masih harus dibayar		252.294.434	-	-	-	-	252.294.434
Uang jaminan penyewa		-	-	-	435.415.866	-	435.415.866
Instrumen tingkat bunga variabel							
Utang bank	8,06%	640.257	182.479.611	501.453.391	470.634.424	-	1.155.207.683
Instrumen tingkat bunga tetap							
Utang obligasi	5,00%	-	86.881.313	86.881.313	3.996.540.375	-	4.170.303.001
Utang bank	9,35%	8.281.342	224.274.297	70.265.073	-	-	302.820.712
Jumlah		879.475.656	493.635.221	658.599.777	4.902.590.665	-	6.934.301.319

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.

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.

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/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total
		Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
September 30, 2020							
Non-interest bearing							
Trade accounts payable to third parties		278,779,641	-	-	-	-	278,779,641
Other accounts payable to third parties		88,473,468	-	-	-	-	88,473,468
Accrued expenses		138,771,252	-	-	-	-	138,771,252
Tenants' deposits		-	-	-	356,758,123	-	356,758,123
Variable interest rate instruments							
Bank loans		-	138,267,749	365,798,053	102,413,611	-	606,479,413
Fixed interest rate instruments							
Bonds payable		-	-	186,475,000	4,195,687,500	-	4,382,162,500
Bank loans		6,587,101	2,958,419	-	-	-	9,545,520
Total		512,611,462	141,226,168	552,273,053	4,654,859,234	-	5,860,969,917

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total
		Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
December 31, 2019							
Non-interest bearing							
Trade accounts payable to third parties		334.050.513	-	-	-	-	334.050.513
Other accounts payable to third parties		284.209.110	-	-	-	-	284.209.110
Accrued expenses		252.294.434	-	-	-	-	252.294.434
Tenants' deposits		-	-	-	435.415.866	-	435.415.866
Variable interest rate instruments							
Bank loans		640.257	182.479.611	501.453.391	470.634.424	-	1.155.207.683
Fixed interest rate instruments							
Bonds payable		-	86.881.313	86.881.313	3.996.540.375	-	4.170.303.001
Bank loans		8.281.342	224.274.297	70.265.073	-	-	302.820.712
Total		879.475.656	493.635.221	658.599.777	4.902.590.665	-	6.934.301.319

The amounts included above for variable interest rate financial liabilities are subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

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 1 bulan/ <i>Less than</i> <i>1 month</i> Rp'000	1-3 bulan <i>1-3 months</i> Rp'000	3 bulan - 1 tahun/ <i>3 months</i> <i>to 1 year</i> Rp'000	1-5 tahun <i>1-5 years</i> Rp'000	Diatas 5 tahun/ <i>5+ years</i> Rp'000	
30 September 2020						September 30, 2020
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	204.345.517	-	Derivative financial instruments
31 Desember 2019						December 31, 2019
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	159.088.716	-	Derivative financial instruments

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.

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2019.

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 30, 2020 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2019 Rp '000	
Pinjaman	4,282,251,855	4,796,690,211	Debt
Kas dan setara kas	3,834,099,386	4,313,284,575	Cash and cash equivalents
Pinjaman - bersih	448,152,469	483,405,636	Net debt
Ekuitas	17,237,803,647	18,095,643,057	Equity
Rasio pinjaman bersih terhadap ekuitas	2.60%	2.67%	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 reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

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

The gearing ratio as of September 30, 2020 and December 31, 2019 is 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.

41. FAIR VALUE MEASUREMENTS

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Except as detailed in the following table, the management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values.

Nilai tercatat/
Carrying amount
 Rp'000

Nilai wajar/
Fair value
 Rp'000

30 September 2020

Utang obligasi 3,697,670,633

September 30, 2020

Bonds payable 3,766,645,820

31 Desember 2019

Utang obligasi 3,437,147,042

December 31, 2019

Bonds payable 3,531,273,570

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.

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.

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.

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.

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:

Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilities

The following table summarizes the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, analyzed among those whose fair value is based on:

- 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).

- 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).

30 September 2020	Tingkat 1/ Level 1 Rp'000	Tingkat 2/ Level 2 Rp'000	Tingkat 3/ Level 3 Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	September 30, 2020
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	-	204.345.517	-	204.345.517	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	-	-	25.045.521.000	25.045.521.000	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	3.766.645.820	-	-	3.766.645.820	Bond payable

31 Desember 2019	Tingkat 1/ Level 1 Rp'000	Tingkat 2/ Level 2 Rp'000	Tingkat 3/ Level 3 Rp'000	Jumlah/ Total Rp'000	December 31, 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	-	159.088.716	-	159.088.716	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	-	-	25.045.521.000	25.045.521.000	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	3.531.273.570	-	-	3.531.273.570	Bond payable

42. DAMPAK COVID - 19

Sejak awal tahun 2020, penyakit virus Corona 2019 ("COVID-19") telah menyebar ke berbagai negara termasuk Indonesia dan berdampak kepada dunia usaha dan kegiatan ekonomi, termasuk industri perhotelan dan properti. Pembatasan sosial telah diimplementasikan untuk mengendalikan penyebaran COVID-19 di Indonesia, hal ini menyebabkan penurunan tingkat kunjungan ke pusat perbelanjaan seiring dengan penutupan sementara atau berkurangnya jam operasional dari pusat perbelanjaan, penutupan gedung perkantoran dan karyawan diminta bekerja dari rumah. Industri perhotelan juga terkena dampak signifikan disebabkan oleh pembatasan perjalanan, pembatalan perjalanan dan penyelenggaraan acara, sebagai akibat dari larangan perkumpulan masal. Pada bisnis unit perumahan juga terpengaruh disebabkan pembeli menunda pembayaran cicilannya. Situasi ini dapat berdampak terhadap kegiatan operasional dan kondisi keuangan Grup untuk suatu periode waktu tertentu tergantung pada efektivitas berbagai tindakan yang diterapkan.

Manajemen berkomitmen untuk memonitor perkembangan dari wabah COVID-19 dan terus mengevaluasi dampaknya terhadap aktivitas usaha dan ekonomi Grup, untuk selanjutnya mengambil kebijakan-kebijakan strategis, seperti penerapan pengendalian arus kas dan biaya untuk menilai beban administrasi dan belanja modal yang tidak perlu, agar memastikan stabilitas dari kegiatan operasional dan kondisi keuangan Grup. Manajemen berkeyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya yang memadai termasuk ketersediaan kas dan setara kas untuk melanjutkan kegiatan operasional dan belanja modal di masa mendatang.

43. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 79 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 9 November 2020.

42. COVID - 19 IMPACT

Since early 2020, the Corona virus Disease 2019 ("COVID-19") has spread across countries including Indonesia and has affected the global business and economic activities, including the hospitality and economic industry. As the social distancing has been implemented to control the spread of COVID-19 in Indonesia, this has caused a decrease in number of visitors to shopping centers due to temporary closure or shortened operating hours of malls, offices to close and employees to work from home. Hotel industry has also been significantly impacted due to travel restrictions, trip and major event cancellations, as a result of the ban on mass gatherings. The residential property may also be affected due to buyers deferring their installment payments. Depending on the effectiveness of various measures implemented, this situation may have an impact on the Group's operational and financial conditions for a period of time..

Management are committed to closely monitor the development of the COVID-19 outbreak and continues to evaluate its impact on the Group's operational and economical activities, to make further strategic decisions, such as implementation of cashflow and cost control measures on non-essential administrative expenses and capital expenditures to ensure the stability of the Group's operational and financial condition. Management believes that the Group has adequate resources including the availability of cash and cash equivalents to continue its operational existence and capital expenditure for the foreseeable future.

43. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 79 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issue by the Board of Directors on November 9, 2020.