PT PAKUWON JATI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2017 DAN 2016/
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2017 AND 2016

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
DAFTAR ISI

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
TABLE OF CONTENTS

	Halaman/ Page	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		**DIRECTORS' STATEMENT LETTER**
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN		**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016		**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** – For the years ended December 31, 2017 and 2016
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
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2017 AND 2016
FOR THE YEARS THEN ENDED
PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama/Name : A Stefanus Ridwan S
   Alamat kantor/Office address : Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Pakuwon City - Surabaya

   Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card : River Park GF 3/2 Sektor 8, Tangerang
   Nomor Telepon/Phone Number : 031-58208788
   Jabatan/Position : Presiden Direktur / President Director

2. Nama/Name : Drs. Minarto
   Alamat kantor/Office address : Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Pakuwon City - Surabaya

   Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card : Jl. Wonorejo Permai Selatan 6/CC-447, Surabaya
   Nomor Telepon/Phone Number : 031-58208788
   Jabatan/Position : Direktur / Director

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

1. A Stefanus Ridwan S
   Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Pakuwon City - Surabaya

   River Park GF 3/2 Sektor 8, Tangerang
   031-58208788
   Presiden Direktur / President Director

2. Drs. Minarto
   Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Pakuwon City - Surabaya

   Jl. Wonorejo Permai Selatan 6/CC-447, Surabaya
   031-58208788
   Direktur / Director

state that:

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

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 19 Maret 2018 /March 19, 2018

Presiden Direktur /
President Director

A Stefanus Ridwan S

Direktur/
Director

Drs. Minarto

Deloitte.

Satrio Bing Eny & Rekan
Registered Public Accountants
License No. 89/KM.1/2017
The Plaza Office Tower 32nd Floor
Jl. M.H. Thamrin Kav 28-30
Jakarta 10350
Indonesia

Tel: +62 21 5081 8000
Fax: +62 21 2992 8200, 2992 8300
Email: iddttl@deloitte.com
www.deloitte.com/id

Laporan Auditor Independen

No. GA118 0198 PJ IBH

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Pakuwon Jati Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pakuwon Jati Tbk dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2017, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Tanggung Jawab Auditor

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

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

Independent Auditor's Report

No. GA118 0198 PJ IBH

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors

PT Pakuwon Jati Tbk

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Pakuwon Jati Tbk and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2017, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility For The Consolidated Financial Statements

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

Auditor's Responsibility

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

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

Satrio Bing Eny & Rekan

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Pakuwon Jati Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2017, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Pakuwon Jati Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2017, and their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

SATRIO BING ENY & REKAN

Bing Harianto, SE
Izin Akuntan Publik/*License of Public Accountant* No. AP.0558

19 Maret/*March 19*, 2018

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2017 DAN 2016

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

	Catatan/ *Notes*	31 Desember/ *December 31,* 2017 Rp'000	31 Desember/ *December 31,* 2016 Rp'000	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	5	3.406.223.405	2.432.450.704	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	6	349.380.552	202.723.810	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 1.194.136 ribu pada 31 Desember 2017 dan Rp 156.106 ribu pada 31 Desember 2016	7	448.497.029	185.527.013	Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 1,194,136 thousand at December 31, 2017 and Rp 156,106 thousand at December 31, 2016
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga		74.546.408	51.768.992	Other accounts receivable from third parties
Persediaan	8			Inventories
Aset real estat		3.722.954.934	2.843.669.702	Real estate assets
Lain-lain		18.207.698	16.039.918	Others
Pajak dibayar dimuka		163.904	10.726.558	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	9	407.631.711	383.945.850	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		8.427.605.641	6.126.852.547	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				**NONCURRENT ASSETS**
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	10,35	1.362.833	1.362.833	Other accounts receivable from related parties
Investasi pada entitas asosiasi	11	52.964.630	54.810.119	Investment in associates
Aset keuangan tidak lancar lainnya	6	15.958.622	24.297.120	Other noncurrent financial assets
Uang muka pembelian tanah dan aset tetap	12	299.149.062	130.962.142	Advances for purchase of land and property and equipment
Persediaan - aset real estat	8	1.958.830.173	1.979.992.827	Inventories - real estate assets
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 1.879.006.250 ribu pada 31 Desember 2017 dan Rp 1.612.966.479 ribu pada 31 Desember 2016	13	10.779.118.206	10.464.727.506	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 1,879,006,250 thousand at December 31, 2017 and Rp 1,612,966,479 thousand at December 31, 2016
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 644.352.318 ribu pada 31 Desember 2017 dan Rp 544.898.167 ribu pada 31 Desember 2016	14	1.681.938.098	1.699.652.156	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 644,352,318 thousand at December 31, 2017 and Rp 544,898,167 thousand at December 31, 2016
Klaim atas pengembalian pajak	32	21.142.498	65.909.474	Claim for tax refund
Aset pajak tangguhan - bersih	32	59.303.146	61.899.876	Deferred tax assets - net
Instrumen keuangan derivatif	22	58.465.784	60.198.117	Derivative financial instruments
Aset lain-lain		2.879.043	3.476.937	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		14.931.112.095	14.547.289.107	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		23.358.717.736	20.674.141.654	**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.

	Catatan/ *Notes*	31 Desember/ *December 31,* 2017 Rp'000	31 Desember/ *December 31,* 2016 Rp'000	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	364.134.878	211.649.226	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		140.614.459	100.761.827	Other accounts payable to third parties
Utang pajak	16	98.574.451	77.840.148	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	17	179.631.322	211.984.955	Accrued expenses
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,6	7.305.915	15.736.338	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	911.548.825	728.565.491	Unearned income - realizable within one year
Uang muka pelanggan	19	2.809.421.567	2.502.267.463	Advances from customers
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	20	401.946.773	769.456.459	Current maturities of long-term bank loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		4.913.178.190	4.618.261.907	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NONCURRENT LIABILITIES**
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	132.010.339	155.769.682	Long-term unearned income - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term liabilities - net of current maturities
Utang bank	20	1.692.366.857	1.811.518.039	Bank loans
Utang obligasi	21	3.333.232.641	2.658.990.595	Bonds payable
Instrumen keuangan derivatif	22	-	5.390.013	Derivative financial instruments
Utang lain-lain		3.160.569	3.160.569	Other accounts payable
Uang jaminan penyewa		290.199.790	245.214.405	Tenants' deposits
Liabilitas imbalan pasca kerja	34	203.079.325	156.142.644	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		5.654.049.521	5.036.185.947	Total Noncurrent Liabilities
Jumlah Liabilitas		10.567.227.711	9.654.447.854	Total Liabilities
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				**Equity attributable to owners of the Company**
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham				Capital stock - par value per share of Rp 25
Modal dasar - 120.000.000.000 saham				Authorized - 120,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham	23	1.203.990.060	1.203.990.060	Subscribed and paid-up - 48,159,602,400 shares
Tambahan modal disetor	24	362.194.103	362.194.103	Additional paid-in capital
Perubahan ekuitas entitas anak	32	13.512.486	13.512.486	Difference in value due to changes in equity of subsidiaries
Penghasilan komprehensif lain		(24.809.551)	(4.565.106)	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	23	6.000.000	5.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		8.758.678.943	7.103.616.297	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		10.319.566.041	8.683.747.840	**Total equity attributable to owners of the Company**
Kepentingan nonpengendali	25	2.471.923.984	2.335.945.960	**Noncontrolling interests**
Jumlah Ekuitas		12.791.490.025	11.019.693.800	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		23.358.717.736	20.674.141.654	**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 TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017 DAN 2016

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2017 AND 2016

	2017	Catatan/ *Notes*	2016	
	Rp'000		Rp'000	
Pendapatan Bersih	5.717.537.579	26	4.841.104.813	**Net Revenues**
Beban Pokok Pendapatan	2.353.435.226	27	2.087.578.959	**Cost of Revenues**
Laba Bruto	3.364.102.353		2.753.525.854	**Gross Profit**
Beban penjualan	(222.099.812)	28	(198.034.816)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(347.159.820)	29	(295.454.511)	General and administrative expenses
Beban keuangan	(336.288.419)	30	(341.691.911)	Finance costs
Beban pajak final	(334.139.201)	32	(324.818.195)	Final tax expense
Penghasilan bunga	138.585.514	31	112.293.949	Interest income
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	(24.976.266)	38	57.902.575	Gain (loss) from foreign exchange - net
Bagian rugi bersih entitas asosiasi	(12.036.304)		(8.533.897)	Equity in net loss of associates
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih	(30.669.994)	22	(31.599.181)	Loss on derivative financial instrument - net
Penalti atas penebusan utang obligasi	(138.274.920)	21	-	Penalty on redemption of bond payable
Lain-lain - bersih	14.648.640		8.173.813	Others - net
Laba Sebelum Pajak	2.071.691.771		1.731.763.680	Profit Before Tax
Manfaat (beban) pajak penghasilan - bersih	(47.064.731)	32	48.491.301	Income tax benefit (expense) - net
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	2.024.627.040		1.780.254.981	**PROFIT FOR THE YEAR**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN:				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR:**
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:*
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(21.321.935)	34	(5.024.187)	Remeasurement of defined benefit obligation
Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	(1.059.185)		1.145.001	Share of other comprehensive income of associates
Manfaat (beban) pajak terkait pos-pos yang tidak akan direklasifikasi	266.892	32	(127.743)	Income tax benefit (expense) relating to items that will not be reclassified subsequently
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:*
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri	(22.364)		163.950	Exchange difference on translating foreign operations
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	2.002.490.448		1.776.412.002	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR**
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik Entitas Induk	1.872.780.857		1.670.766.935	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	151.846.183	25	109.488.046	Noncontrolling interests
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	2.024.627.040		1.780.254.981	**PROFIT FOR THE YEAR**
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik Entitas Induk	1.852.536.412		1.667.948.364	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	149.954.036		108.463.638	Noncontrolling interests
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	2.002.490.448		1.776.412.002	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR**
LABA PER SAHAM		33		**EARNINGS PER SHARE**
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar	38,89		34,69	Basic

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2017 DAN 2016

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2017 AND 2016

	Catatan/ *Notes*	Modal disetor/ *Paid-up capital stock*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ *Difference in value due to changes in equity of subsidiaries*	Penghasilan komprehensif lain/ *Other comprehensive income*		Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated retained earnings*	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated retained earnings*	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Equity attributable to owners of the Company*	Kepentingan nonpengendali/ *Noncontrolling interests*	Jumlah ekuitas/ *Total equity*	
					Selisih kurs penjabaran laporan keuangan/ *Translation adjustment*	Pengukuran kembali atas Program Imbalan Pasti/ *Remeasurement of Defined Benefit of Pension Plan*						
		Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Saldo per 1 Januari 2016		1.203.990.060	362.194.103	-	(2.438.527)	691.992	4.000.000	5.650.567.573	7.219.005.201	2.236.050.776	9.455.055.977	Balance as of January 1, 2016
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-		-	-	1.670.766.935	1.670.766.935	109.488.046	1.780.254.981	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain												Other comprehensive income
Keuntungan atau kerugian aktuaria atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	-	(2.982.521)	-	-	(2.982.521)	(1.024.408)	(4.006.929)	Actuarial gain or loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	163.950	-	-	-	163.950	-	163.950	Exchange differences on translating foreign operations
Perubahan ekuitas entitas anak	32	-	-	13.512.486	-	-	-	-	13.512.486	4.357.314	17.869.800	Difference in value due to changes in equity of subsidiaries
Cadangan umum	23	-	-	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	General reserve
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan non pengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(12.925.768)	(12.925.768)	Dividend distributed by subsidiary to noncontroling interests
Dividen kas	23	-	-	-	-	-	-	(216.718.211)	(216.718.211)	-	(216.718.211)	Cash dividends
Saldo per 31 Desember 2016		1.203.990.060	362.194.103	13.512.486	(2.274.577)	(2.290.529)	5.000.000	7.103.616.297	8.683.747.840	2.335.945.960	11.019.693.800	Balance as of December 31, 2016
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-		-	-	1.872.780.857	1.872.780.857	151.846.183	2.024.627.040	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain												Other comprehensive income
Keuntungan atau kerugian aktuaria atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	-	(20.222.081)	-	-	(20.222.081)	(1.892.147)	(22.114.228)	Actuarial gain or loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	(22.364)	-	-	-	(22.364)	-	(22.364)	Exchange differences on translating foreign operations
Cadangan umum	23	-	-	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	General reserve
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan non pengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	(13.976.012)	(13.976.012)	Dividend distributed by subsidiary to noncontroling interests
Dividen kas	23	-	-	-	-	-	-	(216.718.211)	(216.718.211)	-	(216.718.211)	Cash dividends
Saldo per 31 Desember 2017		1.203.990.060	362.194.103	13.512.486	(2.296.941)	(22.512.610)	6.000.000	8.758.678.943	10.319.566.041	2.471.923.984	12.791.490.025	Balance as of December 31, 2017

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 TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2017 DAN 2016

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2017 AND 2016

	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan kas dari pelanggan	5.960.868.007	4.901.861.725	Cash received from customers
Pembayaran pajak final	(325.949.707)	(321.854.082)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih	5.634.918.300	4.580.007.643	Cash received from customers - net
Pembayaran kepada pemasok	(2.374.072.538)	(2.433.146.423)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan	(398.645.605)	(283.009.367)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain	(292.975.857)	(180.627.369)	Cash paid to others
Kas yang dihasilkan dari operasi	2.569.224.300	1.683.224.484	Cash generated from operations
Penerimaan bunga	131.808.631	105.266.486	Interest received
Penerimaan dari restitusi pajak	42.264.165	23.377.394	Tax restitution received
Pembayaran pajak penghasilan	(33.087.502)	(34.146.223)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(451.970.137)	(453.018.330)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	2.258.239.457	1.324.703.811	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Pencairan investasi sementara	1.500.000	-	Withdrawal in temporary investment
Pencairan (penempatan) deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	(148.248.666)	33.962.664	Withdrawal (placement) in restricted time deposits
Kenaikan (penurunan) dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(8.430.369)	2.832.360	Increase (decrease) in fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Hasil penjualan aset tetap	979.226	3.862.570	Proceeds from sale of property and equipment
Pembayaran uang muka pembelian tanah dan aset tetap	(202.404.814)	(28.638.462)	Payment of advances for purchase of land and property and equipment
Perolehan properti investasi	(523.889.095)	(857.683.837)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap	(139.033.380)	(250.078.760)	Acquisition of property and equipment
Investasi pada entitas asosiasi	(11.250.000)	(45.620.000)	Investment in associate
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.030.777.098)	(1.141.363.465)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penerimaan utang bank	270.697.305	943.924.838	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	(765.678.123)	(549.310.223)	Payment of bank loans
Pembayaran dividen	(216.411.939)	(216.330.829)	Payment of dividends
Penerimaan atas penerbitan obligasi	3.336.750.000	-	Proceeds from issuance of bonds
Pembayaran biaya emisi obligasi	(60.996.279)	-	Payment of bond issuance costs
Penebusan utang obligasi	(2.669.400.000)	-	Redemption of bond payable
Pembayaran atas penalti utang obligasi	(138.274.920)	-	Payment of bond payable's penalty
Pembayaran dividen tunai kepada kepentingan nonpengendali	(13.976.012)	(12.925.768)	Dividend paid to noncontrolling interests
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(257.289.968)	165.358.018	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	970.172.391	348.698.364	**NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	2.448.187.042	2.084.067.509	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(4.830.113)	15.421.169	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3.413.529.320	2.448.187.042	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR**
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN			**SUPPLEMENTAL DISCLOSURES**
Kas dan setara kas terdiri dari :			Cash and cash equivalent consist of:
Kas dan setara kas (Catatan 5)	3.406.223.405	2.432.450.704	Cash and cash equivalents (Note 5)
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	7.305.915	15.736.338	Fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment (Note 6)
Jumlah	3.413.529.320	2.448.187.042	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. 24 tanggal 21 Oktober 2015 dari notaris Esther Mercia Sulaiman, S.H., notaris di Jakarta mengenai perubahan dan penyusunan kembali ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan sebagai penyesuaian dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-AH.01.03-0974357 tanggal 23 Oktober 2015, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 31, tanggal 19 April 2016 Tambahan No. 1083/L.

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

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang usaha (1) pusat perbelanjaan, (2) pusat perkantoran, (3) hotel dan (4) real estat. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") (tidak diaudit) masing-masing sebanyak 3.093 dan 2.955 karyawan pada 31 Desember 2017 dan 2016.

Susunan pengurus Perusahaan pada 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

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	Lauw, Syane Wahyuni Loekito	Directors
	Eiffel Tedja	
	Wong Boon Siew Ivy	
	Sutandi Purnomosidi	
Direktur Independen	Drs. Minarto	Independent Director

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

Komite Audit		Audit Committee
Ketua	Drs. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Chairman
Anggota	Hartono Rahardjo	Members
	Agus Subyantara	
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. 24 dated October 21, 2015 notarized by Esther Mercia Sulaiman, S.H., notary in Jakarta related with change and realignment of the Company's Articles of Association as compliance with regulation of Financial Service Authority (OJK). The amendments were approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-AH.01.03-0974357 dated October 23, 2015, and was published in the State Gazette No. 31, dated April 19, 2016 Supplement No. 1083/L.

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

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in the operations of (1) shopping center, (2) business center, (3) hotel and (4) real estate. The Company started commercial operations in May 1986. The Company and its subsidiaries ("the Group") has total number of employees of (unaudited) 3,093 and 2,955 as of December 31, 2017 and 2016, respectively.

The Company's management at December 31, 2017 and 2016 consisted of the following:

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at December 31, 2017 and 2016 consisted of the following:

b. Entitas Anak

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

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*
			2017	2016	31 Desember/ *December 31,* 2017	31 Desember/ *December 31,* 2016	
					Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / *Property development Gandaria City*	83,33%	83,33%	2.094.656.518	2.020.320.826	2010
PT Elite Prima Hutama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ *Property development Kota Kasablanka*	99,99%	99,99%	5.284.687.385	4.708.379.878	2012
PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif / *Dormant*	99,99%	99,99%	54.913.618	68.920.729	i)
PT Pakuwon Regensi (PR)	Surabaya	Tidak aktif / *Dormant*	50,50%	50,50%	43.635.167	41.843.489	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	83,73%	83,73%	208.078.673	203.854.785	i)
Pakuwon Prima Pte Ltd. (PPPL)	Singapura/ *Singapore*	Investasi, perdagangan dan konsultansi/*Investment, trading and consultancy*	100,00%	100,00%	3.477.853.587	2.796.408.894	2014
Artius Grandis Pte Ltd. (AGPL) ii)	Singapura/ *Singapore*	Investasi, perdagangan dan konsultansi/*Investment, trading and consultancy*	100,00%	100,00%	3.472.577.926	2.695.423.652	2014
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	70,00%	70,00%	612.665.265	610.890.570	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya	Pengembang properti Supermall Pakuwon Indah/ *Property development Supermall Pakuwon Indah*	67,13%	67,13%	4.377.432.604	3.592.275.504	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iii)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ *Property development Royal Plaza*	75,00%	75,00%	432.018.210	421.484.125	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iii)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ *Property development Blok M Plaza*	99,92%	99,92%	975.633.043	941.739.464	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) iv)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ *Apartment services Somerset*	99,99%	99,99%	544.237.949	535.308.916	2007

i) Perusahaan belum beroperasi/*The Company not yet operating*
ii) Kepemilikan tidak langsung melalui PPPL/*Indirect ownership through PPPL*
iii) Kepemilikan tidak langsung melalui PP/*Indirect ownership through PP*
iv) Kepemilikan tidak langsung melalui PSA/*Indirect ownership through PSA*

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).

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group

Shares

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

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).

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.

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).

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, respectively.

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.

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.

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

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

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).

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).

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.

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.

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

At December 31, 2017 and 2016, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

Obligasi

Pada tahun 2014, PPPL menerbitkan obligasi sebesar US$ 200.000.000 (*Notes 2019*) dengan tingkat bunga 7,125% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2019 dan tercatat di The Singapore Exchange Securities Trading Limited dengan Bank of New York Cabang London bertindak sebagai Wali Amanat (Catatan 21).

Bonds

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

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 21).

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 21).

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

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

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

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

- PSAK 1 (amandemen): Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 24 (penyesuaian), Imbalan Kerja
- PSAK 58 (penyesuaian), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki Untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- PSAK 60 (penyesuaian), Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- ISAK 31, Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi
- ISAK 32, Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan

b. Standar dan amandemen standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 2 (amandemen), Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 13 (amandemen), Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (amandemen), Aset Tetap – Agrikultur: Tanaman Produktif
- PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 53 (amandemen), Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69, Agrikultur
- PSAK 111, Akuntansi Wa'd

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

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

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

- PSAK 1 (amendment): Presentation of Financial Statements about Disclosure Initiative
- PSAK 24 (improvement), Employee Benefits
- PSAK 58 (improvement), Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations
- PSAK 60 (improvement), Financial Instruments: Disclosures
- ISAK 31, Scope Interpretation of PSAK 13: Investment Property.
- ISAK 32, Definition and Hierarchy of Financial Accounting Standards

b. Standards and amendments to standards issued not yet adopted

New standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2018, with early application permitted are:

- PSAK 2 (amendment), Statement of Cash Flows about Disclosure Initiative
- PSAK 13 (amendment), Transfers of Investment Property
- PSAK 15 (improvement), Investments in Associates and Joint Ventures
- PSAK 16 (amendment): Property, Plant and Equipment – Agriculture: Bearer Plants
- PSAK 46 (amendment), Income Tax: Recognition on Deferred Tax Assets for Unrealized Losses
- PSAK 53 (amendment), Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
- PSAK 67 (improvement), Disclosures of Interest in Other Entities
- PSAK 69, Agriculture
- PSAK 111, Wa'd Accounting

Interpretasi standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka

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

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

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

Interpretation to standard effective for periods beginning on or after January 1, 2019, with early application permitted is:

- ISAK 33, Foreign Currency Transactions and Advance Consideration

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

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

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

3. 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.

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.

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

c. Basis of Consolidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

When the Group losses 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. 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.

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.

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 non-controlling 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.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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

e. Business Combination Under Common Control

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.

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

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

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

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

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. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

f. Foreign Currency Transactions and Translation

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

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

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 perode 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.

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.

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).

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.

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

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

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

g. 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.

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) 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.

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.

b) An entity is related to the group if any of the following conditions applies:

i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).

ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).

iii. Both entities are joint ventures of the same third party.

iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.

vi. 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. Aset Keuangan

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

h. Financial Assets

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

Aset keuangan Grup diklasifikasi sebagai berikut:

- Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi.
- Pinjaman yang diberikan dan piutang.

The Group's financial assets are classified as follows:

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

Metode suku bunga efektif

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

Effective interest method

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

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

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

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

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

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

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

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan, jika:

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

A financial asset is classified as held for trading if:

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

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

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

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

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

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 42.

Financial assets at FVTPL are stated at fair value, with any resultant gain or loss recognised in profit or loss. The net gain or loss recognised in profit or loss incorporates any dividend or interest earned on the financial asset. Fair value is determined in the manner described in Note 42.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Loans and receivables

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

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

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

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

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

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

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

Bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

Objective evidence of impairment could include:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

Derecognition of financial assets

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

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

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

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

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

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

i. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

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

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

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

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

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

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

Liabilitas Keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

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

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

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau

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

- 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 kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefenisikan dalam PSAK 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya direksi dan CEO

Liabilitas keuangan sebagai FVTPL yang diukur pada nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup setiap bunga yang dibayar dari liabilitas keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 42.

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.

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

Financial 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 42.

Financial liabilities at amortized cost

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

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

Effective interest method

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

Derecognition of financial liabilities

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

j. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

j. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability 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. 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.

k. Cash and Cash Equivalents

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

l. 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 berpartipasi 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.

l. Investment in Associate

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

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 kontinjen 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 kontinjen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode di mana investasinya diperoleh.

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.

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.

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.

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.

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.

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. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

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

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

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

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

Reserve for replacement of and addition to the hotel's furniture, fixtures and equipment is based on 1% of the hotel's gross operating revenue through the end of 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 hotel's furniture, fixtures and equipment represents reduction in the balance of the fund reserve.

n. Persediaan

Persediaan hotel merupakan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

n. Inventories

Hotel inventories representing beverages, fuel, office supplies and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost of inventories is determined using the weighted average method. Net realizable value represents the estimated selling price for inventories less all estimated costs of completion and costs necessary to make the sale.

o. Biaya Dibayar Dimuka

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

o. Prepaid Expenses

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

p. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

	Tahun / *Years*	
Fasilitas bangunan	5 - 30	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	5 - 20	Machinery and equipment

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

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.

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.

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.

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

r. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

r. Property and Equipment – Direct Acquisitions

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.

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.

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

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

	Tahun / *Years*	
Bangunan dan prasarana	20 - 30	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	10 - 20	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	4 - 5	Motor vehicles
Inventaris kantor	4 - 5	Office equipment
Desain interior	5 - 10	Interior design
Rumah contoh	3 - 5	Show unit

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

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

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.

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

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

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 terpulihkani 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.

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.

t. Leases

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

As Lessor

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

As Lessee

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

u. 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.

u. Intangible Assets – Landrights

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

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.

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

v. Provisi

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

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

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

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.

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. 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.

x. Unearned Income

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

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.

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.

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 aktuaria 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 amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

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

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

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

z. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

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

Defined Benefits Plan

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

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

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

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

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

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

z. Revenue and Expense Recognition

Space Rental Revenue and Service Charges

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

Penjualan Real Estat

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

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

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

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

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

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

Penjualan Kondominium dan Perkantoran

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

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai;

Revenue from Real Estate

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

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

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

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

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

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

Revenue from Sale of Condominium and Office Building

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

- The construction has progressed beyond the preliminary stage, or at least the foundation of the building has been completed;

- 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.

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan bunga

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

Beban

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

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

aa. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terhutang dan pajak tangguhan.

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

- 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 are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advances from customers.

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

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

Hotel Revenue

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

Interest income

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

Expenses

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

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

aa. Income Tax

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

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

bb. Laba per Saham

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

Laba per saham dilusian 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.

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. 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 22.

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.

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.

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 22.

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

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

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

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

dd. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular di*review* 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);

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) 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 penillaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

b) whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and

c) for which discrete financial information is available.

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi Grup

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

Sumber estimasi ketidakpastian

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

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 26.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND ESTIMATES

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

Critical judgments in applying the Group's accounting policies

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

Key sources of estimation uncertainty

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

Revenue Recognition

The Group recognize revenues from the project in development stage based on percentage of completion method. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in Note 3z. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the amount of estimated income. In making assumptions, the Group evaluate them based on historical data and with the assistance of specialists. Revenue from the project is disclosed in Note 26.

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 27.

Cost of Sales Recognition

The Group recognize cost of goods sold from building units in development stage based on percentage of completion method at the end of each period based on the accounting policies described in Note 3z. Important assumption is required in determining the stage of completion (percentage of completion) and the estimated total development costs. In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assisstance of specialist. Expense from the project is disclosed in Note 27.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

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

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

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

Nilai tercatat dari properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 13 dan 14.

The carrying amount of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 13 and 14.

Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan posisi keuangan mencerminkan jumlah keseluruhan dari defisit atau surplus program. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Employee Benefits

The determination of provision for post-employment benefits is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized in the statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's provision for post-employment benefit.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 34.

The carrying amount of post-employment benefits obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 34.

5. KAS DAN SETARA KAS / 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Kas	1.313.507	1.189.413	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	190.389.534	214.903.026	Bank Mandiri
Bank Central Asia	63.864.834	22.250.330	Bank Central Asia
Bank CIMB Niaga	35.012.861	43.258.294	Bank CIMB Niaga
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 14.000 juta)	32.112.370	30.859.360	Others (below Rp 14,000 million each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Standard Chartered	14.557.627	12.876.329	Standard Chartered
Bank CIMB Niaga	6.067.142	10.531.598	Bank CIMB Niaga
Bank Mandiri	3.831.945	6.220.135	Bank Mandiri
Bank of New York	-	95.731.500	Bank of New York
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 10.000 juta)	5.314.897	5.494.082	Others (below Rp 10,000 million each)
Dollar Singapura			SGD Dollar
Standard Chartered	268.190	445.742	Standard Chartered
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank BJB	648.121.333	494.346.722	Bank BJB
Bank CTBC Indonesia	421.969.037	195.481.881	Bank CTBC Indonesia
Bank QNB Kesawan	400.894.979	83.500.660	Bank QNB Kesawan
Bank Mandiri Taspen Pos	205.300.000	-	Bank Mandiri Taspen Pos
Bank Bukopin	130.450.000	63.400.000	Bank Bukopin
Bank Hana	111.355.549	142.558.344	Bank Hana
Bank ICBC	89.458.338	149.997.154	Bank ICBC
Bank Mandiri	87.468.000	17.736.338	Bank Mandiri
Bank Permata	1.850.000	95.850.000	Bank Permata
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 60.000 juta)	198.535.105	315.618.515	Others (below Rp 60,000 million each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Maybank Indonesia	193.736.400	-	Bank Maybank Indonesia
Bank QNB Kesawan	165.012.633	142.087.487	Bank QNB Kesawan
Bank Tabungan Pensiunan Nasional	125.289.669	-	Bank Tabungan Pensiunan Nasional
Bank Hana	121.932.000	-	Bank Hana
Bank ICBC	69.373.580	94.161.458	Bank ICBC
Bank Muamalat	27.828.747	81.833.815	Bank Muamalat
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 60.000 juta)	62.221.043	127.854.859	Others (below Rp 60,000 million each)
Jumlah kas dan setara kas	3.413.529.320	2.448.187.042	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(7.305.915)	(15.736.338)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	3.406.223.405	2.432.450.704	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	4,50% - 9,00%	4,50% - 10,25%	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	0,50% - 2,25%	0,75% - 2,50%	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

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Aset Lancar			Current Assets
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	120.104.675	64.967.161	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	75.239.167	27.083.243	Bank CIMB Niaga
Bank Maybank Indonesia	41.187.360	34.496.659	Bank Maybank Indonesia
Bank Permata	40.741.057	26.266.130	Bank Permata
Bank Central Asia	27.488.045	6.136.316	Bank Central Asia
Bank Danamon Indonesia	12.901.973	2.955.410	Bank Danamon Indonesia
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 900 juta)	24.412.360	7.663.988	Others (below Rp 900 million each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mandiri	-	918.565	Bank Mandiri
Investasi melalui mekanisme			Investment through
Dana kelolaan	-	15.000.000	Fund management
Reksadana terproteksi	-	1.500.000	Protected fund
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	7.305.915	15.736.338	Fund for replacement of hotel's furnitures, fixtures and equipment (Note 5)
Jumlah	349.380.552	202.723.810	Total
Aset Tidak Lancar			Noncurrent Assets
Investasi melalui mekanisme dana kelolaan	15.000.000	-	Investment through fund management mechanism
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	958.622	16.412.364	Bank Mandiri
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.500 juta)	-	7.884.756	Others (below Rp 3,500 million each)
Jumlah	15.958.622	24.297.120	Total
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka			Interest rate per annum on time deposits
Rupiah	0,20% - 6,65%	1,00% - 7,50%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,25%	0,25%	U.S. Dollar

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

All other financial assets are placed with third parties.

Investasi Melalui Mekanisme Dana Kelolaan

Pada 2016, PP memiliki kontrak dengan Henan Putihrai Investment yang dimulai dari tanggal 21 Pebruari 2012 sampai 21 Pebruari 2017, dimana Perusahaan akan menerima sejumlah pokok ditambah bunga sebesar 8,6% per tahun pada tanggal jatuh tempo.

Pada 2017, PP memperpanjang kontrak dengan Henan Putihrai Investment dengan masa jatuh tempo menjadi Maret 2019 dengan tingkat bunga sebesar 8,75% per tahun.

Investment Through Fund Management Mechanism

In 2016, PP has entered into fund management contract with Henan Putihrai investment with a term starting from February 21, 2012 to February 21, 2017, whereby the Company will receive the amount of the principal plus interest rate at 8.6% per annum at maturity date.

In 2017, PP extended the contract with Henan Putihrai Investment with the maturity date become March 2019 with interest rate of 8.75% per annum.

Deposito yang Dibatasi Penggunaannya

Deposito ke Bank Mandiri sebesar Rp 204.820 ribu dan US$ 70.757 pada 31 Desember 2017 dan Rp 204.820 ribu dan US$ 68.366 pada 31 Desember 2016 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara (Catatan 37e).

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 37d).

Restricted time deposits

Time deposits with Bank Mandiri amounting to Rp 204,820 thousand and US$ 70,757 as of December 31, 2017 and Rp 204,820 thousand and US$ 68,366 as of December 31, 2016 are used as collateral for payables to *Perusahaan Gas Negara* (Note 37e).

All restricted time deposits, except those explained above, represent Group funds in connection with the drawdown of consumers' credit facility (Note 37d).

Deposito berjangka tidak lancar yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang ditempatkan atas nama Grup sehubungan dengan fasilitas kredit untuk konsumen yang berkaitan dengan proyek Grup yaitu yang masih dalam tahap pengembangan yang pencairannya diperkirakan lebih dari satu tahun (Catatan 37d).

Noncurrent restricted time deposits are Group's fund placed in connection with credit facility for consumers related with the Group's projects, both are in development stage and are estimated to be drawn in more than one year (Note 37d).

7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	31 Desember/*December 31,* 2017 Rp'000	2016 Rp'000	
a. Berdasarkan jenis usaha:			**a. By business segment:**
Penjualan kondominium dan kantor	323.005.813	115.128.980	Sale of condominium and offices
Sewa ruangan dan lain-lain	100.361.854	60.181.674	Space rental and others
Hotel	18.123.498	10.372.465	Hotel
Penjualan tanah dan bangunan	8.200.000	-	Sale of land and buildings
Jumlah	449.691.165	185.683.119	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.194.136)	(156.106)	Allowance for impairment losses
Bersih	448.497.029	185.527.013	Net
b. Umur piutang usaha yang belum diturunkan nilainya			**b. Aging of trade accounts receivable not impaired**
Belum jatuh tempo	347.743.652	155.921.020	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	53.156.614	16.158.405	1 - 30 days
31 - 60 hari	19.356.665	8.084.746	31 - 60 days
61 - 90 hari	6.860.027	1.354.381	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	21.380.071	4.008.461	More than 90 days
Jumlah	448.497.029	185.527.013	Total

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah, kecuali piutang dalam mata uang Dolar Amerika Serikat masing-masing sebesar Rp 1.458.415 ribu dan Rp 1.750.323 ribu pada 31 Desember 2017 dan 2016.

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency, except the receivables in USD currency amounting to Rp 1,458,415 thousand and Rp 1,750,323 thousand as of December 31, 2017 and 2016, respectively.

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.

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.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai

Movement in the allowance for impairment losses

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Saldo awal	156.106	188.684	Beginning balance
Kerugian penurunan nilai piutang	1.038.030	-	Impairment losses recognized on receivable
Pemulihan kerugian penurunan nilai	-	(32.578)	Impairment losses reversed
Saldo akhir	1.194.136	156.106	Ending balance

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.

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

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

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

Pada 31 Desember 2016, piutang usaha atas sewa Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) sebesar Rp 3.680.625 ribu digunakan sebagai jaminan utang Bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia dan Bank Central Asia (Catatan 20).

As of December 31, 2016, trade accounts receivable from space rentals of Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) amounting to Rp 3,680,625 thousand were used as collateral for bank loans from Bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia and Bank Central Asia (Note 20).

Pada 31 Desember 2016, piutang usaha atas penjualan apartemen PP digunakan sebagai jaminan utang Bank Mandiri (Catatan 20).

As of December 31, 2016, trade accounts receivable from sale of apartments of PP is used as collateral for Bank Mandiri loan (Note 20).

Pada 31 Desember 2017 dan 2016, piutang usaha AW digunakan sebagai jaminan utang BNI dan Bank Muamalat (Catatan 20).

As of December 31, 2017 and 2016, AW's trade accounts receivable are used as collateral for bank loans from BNI and Bank Muamalat (Note 20).

8. PERSEDIAAN

Aset Lancar

8. INVENTORIES

Current Assets

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Aset Real Estat:			Real Estate Assets:
Tanah matang:			Land lot already developed:
Laguna Indah	25.945.169	25.533.603	Laguna Indah
Laguna Regency	4.370.341	4.290.190	Laguna Regency
Royal Villa	2.032.624	1.965.094	Royal Villa
Westwood Villa	1.213.659	1.068.876	Westwood Villa
Riviera Villa	879.949	1.121.436	Riviera Villa
Virginia Regency	729.181	729.181	Virginia Regency
Taman Mutiara	569.796	562.957	Taman Mutiara
Tanah dan bangunan siap dijual:			Land and buildings ready for sale:
Palm Beach	59.966.928	57.508.705	Palm Beach
Pakuwon Town Square	624.029	624.029	Pakuwon Town Square
Taman Permata	207.038	206.422	Taman Permata
Jumlah	96.538.714	93.610.493	Total
Unit kondominium dan perkantoran:			Condominium unit and office tower:
TP V	53.882.748	56.038.797	TP V
Somerset Berlian	30.960.269	20.103.332	Somerset Berlian
Kota Kasablanka	26.488.659	43.761.815	Kota Kasablanka
Educity	25.312.625	20.629.280	Educity
Gandaria City	15.358.616	15.601.618	Gandaria City
Kondominium Regensi	2.089.972	2.089.972	Regensi Condominium
Supermal Mansion tahap 2	1.233.949	1.671.918	Supermal Mansion phase 2
Jumlah	155.326.838	159.896.732	Total
Tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan:			Land and buildings under development:
Kota Kasablanka tahap 2	1.277.839.084	950.907.062	Kota Kasablanka phase 2
Grand Pakuwon	627.862.137	499.781.887	Grand Pakuwon
Supermal Mansion tahap 3 & 4	484.180.502	333.738.584	Supermal Mansion phase 3 & 4
TP VI	473.692.854	315.013.505	TP VI
Grand Island	474.021.334	378.790.311	Grand Island
Gandaria City tahap 2	49.903.633	46.155.548	Gandaria City phase 2
Pakuwon Town Square	35.286.018	35.087.666	Pakuwon Town Square
East Coast Mansion	23.821.128	-	East Coast Mansion
Virginia Regency	18.306.069	18.139.143	Virginia Regency
Lain-lain	6.176.623	12.548.771	Others
Jumlah	3.471.089.382	2.590.162.477	Total
Jumlah aset real estat	3.722.954.934	2.843.669.702	Total real estate assets
Lain-lain	18.207.698	16.039.918	Others
Jumlah	3.741.162.632	2.859.709.620	Total

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

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

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 79.602.201 ribu dan Rp 44.686.372 ribu, dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 9,76% dan 10,17%.

Borrowing costs capitalized in 2017 and 2016 amounted to Rp 79,602,201 thousand and Rp 44,686,372 thousand, respectively, with capitalization rate at 9.76% and 10.17%, respectively.

Tanah dan bangunan TP V dan TP VI digunakan sebagai jaminan utang sindikasi (Catatan 20).

Land and building of TP V and TP VI are used as collateral for the syndicated loan (Note 20).

Pada 31 Desember 2017 dan 2016, tanah Kota Kasablanka dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.904 m^2, HGB No. 978 seluas 12.274 m^2, HGB No. 977 seluas 4.742 m^2 dan HGB No. 979 seluas 5.182 m^2 digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi EPH (Catatan 20).

As of December 31, 2017 and 2016, 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 20).

Bangunan (Gandaria City dan Kota Kasablanka) dan aset real estat telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 14).

Buildings (Gandaria City and Kota Kasablanka) and real estate assets were insured together with property and equipment (Note 14).

Pada 31 Desember 2017 dan 2016, aset real estat yang belum diakui sebagai penjualan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah masing-masing sebesar Rp 369.376.479 ribu dan Rp 330.782.776 ribu.

As of December 31, 2017 and 2016, real estate assets that have not been recognized as sales but are attached to sale and purchase agreement amounted to Rp 369,376,479 thousand and Rp 330,782,776 thousand, respectively.

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

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.

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

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

Aset tidak lancar / Noncurrent assets

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Tanah belum dimanfaatkan:			Land not yet developed:
Lokasi:			Location:
Jakarta	855.016.885	852.719.739	Jakarta
Surabaya Timur	621.725.716	613.681.041	East Surabaya
Surabaya Barat	482.087.572	513.592.047	West Surabaya
Jumlah	1.958.830.173	1.979.992.827	Total

Jumlah luas tanah belum dimanfaatkan masing-masing 3.429.260 m^2 dan 3.730.010 m^2 pada tahun 2017 dan 2016.

The total land not yet developed measures 3,429,260 square meters and 3,730,010 square meters in 2017 and 2016, respectively.

Hak legal atas tanah aset real estat terutama berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan, AW, dan EPH berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 sampai 2047. Pada 31 Desember 2017, sebesar 23% dari aset real estat masih dalam tahap pengurusan menjadi HGB.

The legal rights over the land are mainly in the form of Building Use Rights (HGBs) under the name of the Company, AW, and EPH with a period of 20 to 30 years which will expire between 2020 to 2047. As of December 31, 2017, 23% of the real estate assets is still in the process of conversion to HGB.

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA / 9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Uang muka			Advances
Kontraktor	174.748.132	143.067.828	Contractors
Supplier	32.119.378	44.095.103	Suppliers
Lain-lain	6.519.913	15.046.315	Others
Jumlah	213.387.423	202.209.246	Total
Biaya dibayar dimuka			Prepaid expenses
Pajak final dibayar dimuka	172.656.218	176.087.250	Prepaid final taxes
Asuransi	9.818.881	3.893.507	Insurance
Lain-lain	11.769.189	1.755.847	Others
Jumlah	194.244.288	181.736.604	Total
Jumlah	407.631.711	383.945.850	Total

10. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI

10. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE FROM RELATED PARTIES

	31 Desember/ *December 31,* 2017 dan/*and* 2016 Rp'000	
PT Surya Mitra Insani (SMI)	763.285	PT Surya Mitra Insani (SMI)
PT Graha Mitra Insani (GMI)	599.548	PT Graha Mitra Insani (GMI)
Jumlah	1.362.833	Total

Piutang lain-lain kepada pihak berelasi merupakan piutang atas biaya-biaya yang belum dibayar.

Other accounts receivable from related parties comprise of receivable of unpaid expenses.

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES

Nama entitas asosiasi/ *Name of Associates*	Aktivitas utama/ *Principal Acitvity*	Tempat kedudukan/ *Domicile*	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ *Percentage of ownership interest and voting power held by the Group (%)*		31 Desember/*December 31,*	
			2017	2016	2017 Rp'000	2016 Rp'000
PT Surya Cipta Medika (SCM)	Rumah sakit/*Hospital*	Jakarta	33,33%	33,33%	47.687.556	51.324.025
PT Bumi Pranata Laksana (BPL)	Pengelolaan lingkungan/ *Estate management*	Surabaya	25,00%	25,00%	5.277.074	3.366.273
PT Bina Persada Lestari (BPLI)	Pengelolaan lingkungan/ *Estate management*	Surabaya	40,00%	40,00%	-	119.821
Jumlah / *Total*					52.964.630	54.810.119

Seluruh entitas asosiasi yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dalam laporan keuangan konsolidasian ini.

All of the above associates are accounted for using the equity method in these consolidated financial statements.

PT Surya Cipta Medika (SCM)

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

PT Surya Cipta Medika (SCM)

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

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

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

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

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

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp '000	Rp '000	
Laporan posisi keuangan konsolidasian			**Consolidated statement of financial position**
Aset Lancar	64.382.603	72.547.429	Current assets
Aset tidak lancar	197.109.009	200.700.124	Non-current assets
Jumlah Aset	261.491.612	273.247.553	Total Assets
Liabilitas Jangka Pendek	43.345.132	71.528.741	Current liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	75.084.802	47.747.679	Non-current liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	143.060.775	153.972.045	Equity attributable to owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	903	(912)	Non-controlling interests
Jumlah liabilitas dan ekuitas	261.491.612	273.247.553	Total Liabilities and Equity
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian			**Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income**
Pendapatan	133.227.353	167.212.810	Revenue
Rugi bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Net loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	41.481.822	(24.572.516)	The Company
Kepentingan nonpengendali	(316)	(1.397)	Non-controlling interests
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Total comprehensive loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(44.659.378)	(25.636.174)	The Company
Kepentingan nonpengendali	(27)	(1.341)	Non-controlling interests

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

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

	PT SCM		PT BPL		PT BPLI		
	31 Desember/*December 31,*		31 Desember/*December 31,*		31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Aset bersih entitas asosiasi	143.061.678	153.971.133	21.108.296	13.465.092	(5.655.885)	299.554	Net assets of the associates
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas induk	143.060.775	153.972.045	21.108.296	13.465.092	(5.655.885)	299.554	Equity attributable to owners of the Company
Proporsi bagian kepemilikan induk	33,33%	33,33%	25,00%	25,00%	40,00%	40,00%	Proportion of the group ownership interest
Jumlah	47.686.925	51.324.025	5.277.074	3.366.273	(2.262.354)	119.821	Total
Penyesuaian	631	-	-	-	2.262.354	-	Adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	47.687.556	51.324.025	5.277.074	3.366.273	-	119.821	Carrying amount of the Group interest

12. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH DAN ASET TETAP

12. ADVANCES FOR PURCHASE OF LAND AND PROPERTY AND EQUIPMENT

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Uang muka pembelian tanah	298.943.793	124.776.714	Advances for purchase of land
Uang muka pembelian aset tetap	205.269	6.185.428	Advances for purchase of property and equipment
Jumlah	299.149.062	130.962.142	Total

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

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

13. PROPERTI INVESTASI / 13. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari 2017/ *January 1, 2017*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2017/ *December 31, 2017*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	5.497.921.918	11.042.344	-	(8.844.685)	5.500.119.577	Land
Fasilitas bangunan	5.199.658.718	240.343.429	97.953	793.239.980	6.233.144.174	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	250.804.023	9.407.365	-	3.378.902	263.590.290	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	1.129.309.326	309.318.590	-	(777.357.501)	661.270.415	Construction in progress - building
Jumlah	12.077.693.985	570.111.728	97.953	10.416.696	12.658.124.456	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	1.458.719.560	262.431.327	22.855	(4.079.424)	1.717.048.608	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	154.246.919	14.845.732	-	(7.135.009)	161.957.642	Machinery and equipment
Jumlah	1.612.966.479	277.277.059	22.855	(11.214.433)	1.879.006.250	Total
Jumlah Tercatat	10.464.727.506				10.779.118.206	Net Carrying Amount

	1 Januari 2016/ *January 1, 2016*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2016/ *December 31, 2016*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	4.217.982.127	1.291.031.302	-	(11.091.511)	5.497.921.918	Land
Fasilitas bangunan	4.763.128.482	24.059.117	1.735.482	414.206.601	5.199.658.718	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	226.119.759	13.943.385	5.020.839	15.761.718	250.804.023	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	1.029.882.116	454.414.445	259.179	(354.728.056)	1.129.309.326	Construction in progress - building
Jumlah	10.237.112.484	1.783.448.249	7.015.500	64.148.752	12.077.693.985	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	1.199.924.388	258.795.172	-	-	1.458.719.560	Buildings facilities
Mesin dan peralatan	150.251.474	8.204.899	4.209.454	-	154.246.919	Machinery and equipment
Jumlah	1.350.175.862	267.000.071	4.209.454	-	1.612.966.479	Total
Jumlah Tercatat	8.886.936.622				10.464.727.506	Net Carrying Amount

Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp 277.277.059 ribu dan Rp 267.000.071 ribu tahun 2017 dan 2016 dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 27).

Depreciation expense amounted to Rp 277,277,059 thousand and Rp 267,000,071 thousand in 2017 and 2016, respectively, which were recorded in direct cost-building expenses (Note 27).

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

The investment properties represents the land, buildings and machines of Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Tunjungan Plaza V, Tunjungan Plaza VI, Eastcoast Center, Gandaria City Mall, Kota Kasablanka Mall, Pakuwon Mall, Royal Plaza, Blok M Plaza, Somerset Berlian service apartment, and Ascott Waterplace Surabaya.

Properti dalam proses pembangunan merupakan bangunan mal yang terletak di Surabaya dengan persentase jumlah tercatat terhadap nilai kontrak berkisar antara 56,50% sampai dengan 86,66%. Mall diperkirakan akan selesai pada 2018. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut.

Construction in progress-building consist of mall buildings located in Surabaya, with recorded cost constituting approximately 56.50% until 86.66%. The mall are estimated to be completed in 2018. Management believes there is no hindrance to complete the construction.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 40.603.023 ribu dan Rp 55.322.166 ribu, dengan tingkat kapitalisasi masing-masing sebesar 11,08% dan 10,59%.

Borrowing costs capitalized during 2017 and 2016 amounted to Rp 40,603,023 thousand and Rp 55,322,166 thousand, respectively, with capitalized rate at 11.08% and 10.59%, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 nilai wajar properti investasi dan aset tetap masing-masing sebesar Rp 22.555.121.000 ribu dan Rp 20.611.563.000 ribu. Penilaian ditentukan oleh manajemen berdasarkan metode *income approach*.

The fair value of the investment properties and property and equipment as of December 31, 2017 and 2016 amounted to Rp 22,555,121,000 thousand and Rp 20,611,563,000 thousand, respectively. The valuation was determined by management based on income approach method.

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 2.004.210.393 ribu dan Rp 1.781.088.834 ribu (Catatan 26).

Rental and service charges revenue from investment properties in 2017 and 2016 amounted to Rp 2,004,210,393 thousand and Rp 1,781,088,834 thousand, respectively (Note 26).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 991.350.337 ribu dan Rp 891.005.579 ribu (Catatan 27).

Building expenses from investment properties in 2017 and 2016 amounted to Rp 991,350,337 thousand and Rp 891,005,579 thousand, respectively (Note 27).

Pada 31 Desember 2017 dan 2016, 32 unit perkantoran beserta tanahnya di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City digunakan sebagai jaminan atas utang Bank BNI (Catatan 20).

As of December 31, 2017 and 2016, 32 office units including the land in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City are used as collateral for the loans with Bank BNI (Note 20).

Pada tanggal 31 Desember 2016, tanah, bangunan dan hasil klaim asuransi atas Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) digunakan sebagai jaminan utang Bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia dan Bank Central Asia (Catatan 20).

As of December 31, 2016, the land, building and insurance claim over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) are used as collateral for the loans with Bank CIMB Niaga, Bank ICBC Indonesia and Bank Central Asia (Note 20).

Pada 31 Desember 2016, tanah milik EPH dengan sertifikat HGB No. 937 dan 939 digunakan sebagai jaminan atas utang bank CIMB Niaga (Catatan 20).

As of December 31, 2016, land owned by EPH with HGB Certificate No. 937 and 939 are used as collateral for the loan with CIMB Niaga (Note 20).

Penambahan reklasifikasi biaya perolehan properti investasi yang berasal dari aset real estat dan aset tetap masing-masing pada tahun 2017 dan 2016 sebesar Rp 28.514.788 ribu dan Rp 94.391.700 ribu. Penambahan akumulasi penyusutan dari aset tetap pada tahun 2017 sebesar Rp 2.400 ribu. Pada tahun 2017 biaya perolehan sebesar Rp 38.931.484 ribu dan akumulasi penyusutan sebesar Rp 11.216.833 ribu direklasifikasi dari properti investasi ke aset real estat. Pada tahun 2016, biaya perolehan sebesar Rp 30.242.948 ribu direklasifikasi dari properti investasi ke aset real estat.

Additional cost of investment properties which were reclassified from real estate assets and property and equipment in 2017 and 2016 amounted to Rp 28,514,788 thousand and Rp 94,391,700 thousand, respectively. Additional accumulated depreciation from property and equipment in 2017 amounted to Rp 2,400 thousand. In 2017, cost amounted to Rp 38,931,484 thousand and accumulated depreciation amounted to Rp 11,216,833 thousand were reclassified from investment properties to real estate assets. In 2016, cost amounting to Rp 30,242,948 thousand were reclassified from investment properties to real estate assets.

Properti investasi telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 14).

Investment properties was insured together with property and equipment (Note 14).

14. ASET TETAP / 14. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2017/ *January 1, 2017*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2017/ *December 31, 2017*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	262.205.099	156.669	-	-	262.361.768	Land
Bangunan dan prasarana	1.466.333.831	4.868.353	-	(4.425.272)	1.466.776.912	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	30.420.377	-	-	-	30.420.377	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	43.233.164	2.488.111	2.397.884	-	43.323.391	Motor vehicles
Inventaris kantor	171.598.324	31.711.367	596.049	-	202.713.642	Office equipment
Desain interior	38.449.793	-	-	-	38.449.793	Interior design
Rumah contoh	16.623.781	3.256.396	-	-	19.880.177	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	215.685.954	46.678.402	-	-	262.364.356	Buildings and facilities
Jumlah	2.244.550.323	89.159.298	2.993.933	(4.425.272)	2.326.290.416	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	321.391.208	68.328.941	-	(2.400)	389.717.749	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	29.518.841	296.725	-	-	29.815.566	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	34.366.256	3.916.891	2.397.884	-	35.885.263	Motor vehicles
Inventaris kantor	115.612.005	24.782.498	550.086	-	139.844.417	Office equipment
Desain interior	32.080.733	2.803.657	-	-	34.884.390	Interior design
Rumah contoh	11.929.124	2.275.809	-	-	14.204.933	Show unit
Jumlah	544.898.167	102.404.521	2.947.970	(2.400)	644.352.318	Total
Jumlah Tercatat	1.699.652.156				1.681.938.098	Net Carrying Amount

	1 Januari 2016/ *January 1, 2016*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2016/ *December 31, 2016*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	207.324.788	9.020	-	54.871.291	262.205.099	Land
Bangunan dan prasarana	529.158.999	984.689	-	936.190.143	1.466.333.831	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	30.321.132	99.245	-	-	30.420.377	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	41.898.429	2.520.192	1.185.457	-	43.233.164	Motor vehicles
Inventaris kantor	142.266.728	30.193.184	861.588	-	171.598.324	Office equipment
Desain interior	37.431.392	-	-	1.018.401	38.449.793	Interior design
Rumah contoh	15.843.183	780.598	-	-	16.623.781	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	927.318.987	296.326.128	314.083	(1.007.645.078)	215.685.954	Buildings and facilities
Jumlah	1.931.563.638	330.913.056	2.361.128	(15.565.243)	2.244.550.323	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	280.361.913	41.029.295	-	-	321.391.208	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	29.206.915	311.926	-	-	29.518.841	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	30.688.627	4.863.086	1.185.457	-	34.366.256	Motor vehicles
Inventaris kantor	95.541.429	20.570.340	499.764	-	115.612.005	Office equipment
Desain interior	29.370.429	2.710.304	-	-	32.080.733	Interior design
Rumah contoh	9.119.221	2.809.903	-	-	11.929.124	Show unit
Jumlah	474.288.534	72.294.854	1.685.221	-	544.898.167	Total
Jumlah Tercatat	1.457.275.104				1.699.652.156	Net Carrying Amount

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Beban langsung - beban gedung (Catatan 27)	546.170	500.245	Direct costs - building expenses (Note 27)
Beban operasional hotel (Catatan 27)	67.364.980	40.277.978	Hotel operating expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	32.217.562	28.706.571	General and administrative expenses (Note 29)
Beban penjualan (Catatan 28)	2.275.809	2.810.060	Selling expenses (Note 28)
Jumlah	102.404.521	72.294.854	Total

Aset dalam penyelesaian merupakan proyek berlokasi di Surabaya meliputi bangunan hotel yang terletak di dalam kawasan Pakuwon Mall, dengan persentase penyelesaian sebesar 39,3% pada tahun 2017. Manajemen memperkirakan proyek ini diselesaikan pada tahun 2019.

Construction in progress consists of projects located in Surabaya, which include hotel building located in Pakuwon Mall, with percentage completion of 39.3% in 2017. Management estimated the project will be finish in 2019.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 3.119.599 ribu dan Rp 24.593.037 ribu dengan tingkat kapitalisasi sebesar 10,30% dan 10,06%.

Borrowing costs capitalized during 2017 and 2016 amounted to Rp 3,119,599 thousand and Rp 24,593,037 thousand, with capitalization rate of 10.30% and 10.06%, respectively.

Tanah dan bangunan hotel di Tunjungan Plaza (TP IV) digunakan sebagai jaminan utang sindikasi (Catatan 20).

Hotel's land and building in Tunjungan Plaza (TP IV) used as collateral for syndicate loan (Note 20).

Pada tahun 2017, biaya perolehan sebesar Rp 23.278 ribu dan akumulasi depresiasi sebesar Rp 2.400 ribu direklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi dan aset tetap yang direkalsifikasi ke aset real estat sebesar Rp 4.401.994 ribu.

In 2017, cost amounting to Rp 23,278 thousand and accumulated depreciation amounting to Rp 2,400 thousand were reclassified from property and equipment to investment property and property and equipment were reclassified to real estate assets amounting to Rp 4,401,994 thousand.

Pada tahun 2016, aset tetap yang direklasifikasi ke aset real estat sebesar Rp 9.066.655 ribu dan aset tetap yang direklasifikasi ke properti investasi sebesar Rp 6.498.588 ribu.

In 2016, property and equipment which were reclassified to real estate assets amounted of Rp 9,066,655 thousand, and property and equipment which were reclassified to investment property amounted of Rp 6,498,588 thousand.

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

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

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan oleh Grup sebesar Rp 258.450.401 ribu dan Rp 219.656.050 ribu, masing-masing pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

Cost of property and equipment which were fully depreciated but still used by the Group amounted to Rp 258,450,401 thousand and Rp 219,656,050 thousand, as of December 31, 2017 and 2016, respectively.

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

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

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	6.321.087.226	17.680.953.825	Rupiah
Dollar Amerika Serikat (US$ 2.812.426 ribu pada 31 Desember 2017 dan US$ 1.737.685 ribu pada 31 Desember 2016)	38.102.741.004	23.347.535.660	U.S. Dollar (US$ 2,812,426 thousand at December 31, 2017 and US$ 1,737,685 thousand at December 31, 2016)
Jumlah	44.423.828.230	41.028.489.485	Total
Jumlah tercatat aset - yang diasuransikan			Carrying amount of assets - insured
Aset tetap	1.419.576.330	1.437.447.057	Property and equipment
Properti investasi	5.278.998.629	4.966.805.588	Investment properties
Aset real estat	1.988.322.851	1.312.852.914	Real estate assets
Jumlah	8.686.897.810	7.717.105.559	Total

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

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

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

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

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

15. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	362.607.097	208.534.440	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	1.527.781	1.924.600	U.S. Dollar
Lain-lain	-	1.190.186	Others
Jumlah	364.134.878	211.649.226	Total

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

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

16. UTANG PAJAK / 16. TAXES PAYABLE

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	12.744.940	4.396.408	Value added tax
Pajak final	8.184.208	7.474.496	Final tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	4.757.626	7.177.351	- Article 21/26
- Pasal 22	1.649.913	882.609	- Article 22
- Pasal 23	346.286	2.529.590	- Article 23
- Pasal 29	-	234.104	- Article 29
Pajak undian	43.636	-	Taxes on promotional activities
Pajak hotel dan restoran	2.473.224	1.841.517	Hotel and restaurant tax
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak pertambahan nilai	19.206.867	18.872.353	Value added tax
Pajak penghasilan final	25.998.318	21.949.567	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	9.934.658	8.791.884	- Article 21/26
- Pasal 23	629.373	409.101	- Article 23
- Pasal 25	359.174	120.938	- Article 25
- Pasal 29	10.530.384	1.923.720	- Article 29
Pajak hotel dan restoran	1.537.844	1.061.510	Hotel and restaurant tax
Pajak undian	178.000	175.000	Taxes promotional activities
Jumlah	98.574.451	77.840.148	Total

17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR / 17. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Bunga atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 20 dan 21)	70.267.134	111.066.097	Interest on banks loans and bonds payable (Notes 20 and 21)
Listrik, air dan gas	19.742.177	20.448.971	Electricity, water and gas
Premium derivatif (Catatan 22)	15.003.156	21.344.766	Derivative premium (Note 22)
Gaji	7.302.424	5.590.345	Salary
Keamanan	6.456.602	5.760.800	Security
Parkir	6.686.371	5.173.959	Parking
Jasa profesional	2.997.066	2.882.261	Professional fee
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.200 juta)	51.176.392	39.717.756	Others (below Rp 2,200 million each)
Jumlah	179.631.322	211.984.955	Total

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain terutama merupakan biaya yang masih harus dibayar atas jasa kebersihan dan jasa operator hotel.

Other accrued expenses mainly represent accrual for cleaning service and hotel's operator fee.

18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA / 18. UNEARNED INCOME

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Sewa ruangan	971.915.592	817.902.873	Space rental
Lain-lain	71.643.572	66.432.300	Others
Jumlah	1.043.559.164	884.335.173	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(911.548.825)	(728.565.491)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	132.010.339	155.769.682	Long-term portion

19. UANG MUKA PELANGGAN / 19. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Apartemen dan kantor	1.800.202.860	1.669.174.248	Apartment and office building
Tanah dan bangunan	1.009.218.707	833.093.215	Land and buildings
Jumlah	2.809.421.567	2.502.267.463	Total

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

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

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG / 20. LONG-TERM BANK LOANS

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Rupiah			Rupiah
Utang sindikasi - bersih	1.571.712.366	1.432.938.328	Syndicated loan - net
Bank Muamalat	284.531.244	344.687.494	Bank Muamalat
Bank BNI	238.070.020	282.770.019	Bank BNI
Bank CIMB Niaga	-	280.801.029	Bank CIMB Niaga
Bank Central Asia	-	104.916.078	Bank Central Asia
Bank Mandiri	-	92.903.160	Bank Mandiri
Bank ICBC Indonesia	-	41.958.390	Bank ICBC Indonesia
Jumlah	2.094.313.630	2.580.974.498	Total
Dikurangi: jatuh tempo dalam satu tahun	(401.946.773)	(769.456.459)	Less: current maturities
Bagian jangka panjang	1.692.366.857	1.811.518.039	Long-term portion

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

The bank loans are repayable as follows:

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Jatuh tempo dalam tahun			Due in the year
2017	-	776.108.505	2017
2018	407.547.250	353.407.789	2018
2019	695.021.625	634.114.731	2019
Setelah 2019	1.006.220.134	840.138.802	After 2019
Jumlah	2.108.789.009	2.603.769.827	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(14.475.379)	(22.795.329)	Unamortized transaction costs
Nilai tercatat	2.094.313.630	2.580.974.498	Carrying amount

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans are as follows:

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Utang bank jangka panjang	2.094.313.630	2.580.974.498	Long term bank loans
Biaya bunga yang masih harus dibayar (Catatan 17)	5.349.629	15.334.597	Accrued interest (Note 17)
Jumlah	2.099.663.259	2.596.309.095	Total

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

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

Utang Sindikasi

Syndicated Loan

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Perusahaan	1.087.500.000	954.302.695	The Company
EPH	498.687.745	498.687.746	EPH
Jumlah	1.586.187.745	1.452.990.441	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(14.475.379)	(20.052.113)	Unamortized transaction costs
Nilai tercatat	1.571.712.366	1.432.938.328	Carrying amount

Perusahaan

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:

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

- *Tranche 2* sebesar Rp 750.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas 6 tahun sejak tanggal penarikan tranche 2 pertama kali dilakukan, dengan masa tenggang 2 tahun sejak tanggal penarikan kredit pertama tranche 2.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga BI ditambah margin 3,5%. Besarnya margin akan dikurangi sebesar 0,5% setelah TP V memasuki masa operasional. Berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit sindikasi No. 17 tanggal 14 Desember 2016, suku bunga diubah menjadi JIBOR untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,323% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Tingkat bunga per tahun pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing adalah 7,78% dan 9,53%.

Jaminan atas utang ini adalah tanah dan bangunan TP IV, TP V dan TP VI masing-masing seluas kurang lebih 7.457 m^2, 6.814 m^2 dan 11.703 m^2 (Catatan 8 dan 14).

Pada 31 Desember 2017, 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.

The Company

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

- Tranche 1 amounting to Rp 500,000,000 thousand with the term of the facility until September 9, 2020, with grace period and availibility period until September 9, 2016.

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

The loan bears interest using BI Rate plus 3.5% margin. The margin will be reduced by 0.5% after TP V starts operating. Based on changes of credit syndication facility agreement No. 17 dated December 14, 2016, the interest rate was changed to JIBOR for 3 months plus margin of 2.323% per annum, starting since December 2016. Interest rate per annum as of December 31, 2017 and 2016 are 7.78% and 9.53%, respectively.

The loan is secured with land and building of TP IV, TP V and TP VI of approximately 7,457 square meters, 6,814 square meters and 11,703 square meters, respectively (Notes 8 and 14).

As of December 31, 2017, 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.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga BI ditambah margin 3,25% per tahun. Besarnya margin akan dikurangi sebesar 0,5% setelah pembangunan apartemen dan *office tower* Kota Kasablanka tahap 2 selesai. Berdasarkan Akta Adendum I Perjanjian Sindikasi No. 14 tanggal 17 Januari 2017, suku bunga diubah menjadi JIBOR untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,58% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Tingkat bunga per tahun pada 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing adalah 8,04% dan 9,79% per tahun.

The loan bears interest using BI rate plus 3.25% margin per annum. The margin will be reduced by 0.5% after construction of apartment and office tower Kota Kasablanka phase 2 have finished. Based on Amendment I syndication agreement No. 14 dated January 17, 2017, the interest rate was changed to JIBOR for 3 months plus margin 2.58% per annum, starting since December 2016. Interest rate per annum as of December 31, 2017 and 2016 is 8.04% and 9.79% per annum, respectively.

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

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).

Pada 31 Desember 2017, EPH telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

As of December 31, 2017, EPH is in compliance with the terms and condition of the loans.

Bank Muamalat

Bank Muamalat

Pada tanggal 30 September 2015, AW memperoleh pinjaman *Line facility* (Murabahah) dari Bank Muamalat, dengan tujuan untuk pelunasan utang obligasi wajib konversi dengan maksimal pinjaman sebesar Rp 400.000.000 ribu dengan tingkat bunga tetap 10,25% per tahun dan jatuh tempo dalam 59 bulan.

On September 30, 2015, AW obtained loan of Line Facility (Murabahah) from Bank Muamalat, for the purpose of settlement of Mandatory Convertible Notes payable with maximum loan amounting to Rp 400,000,000 thousand, with fixed interest rate of 10.25% per annum and will mature in 59 months.

AW memberikan jaminan fidusia atas pinjaman ini dengan piutang usaha atas tagihan sewa pusat perbelanjaan Gandaria City sebesar Rp 400.000.000 ribu (Catatan 7).

AW provides fiduciary security of the loan on accounts receivable of rental bills of Gandaria City shopping centre amounting to Rp 400,000,000 thousand (Note 7).

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

The loan agreement also provides certain negative covenants for AW to comply.

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

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

Pada 31 Desember 2017, AW telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

On December 31, 2017, AW has fullfiled all terms and conditions required by the bank.

Bank BNI

Bank BNI

Pada tanggal 17 Juni 2014, AW memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank Negara Indonesia (BNI), dengan tujuan untuk pembiayaan proyek Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel dengan maksimal pinjaman pokok dan *Interest During Construction* (IDC) masing-masing sebesar Rp 300.000.000 ribu dan Rp 16.261.000 ribu tingkat bunga JIBOR 1 (satu) bulan + 2,85% dan jatuh tempo dalam 84 bulan, termasuk periode tenggang selama 24 bulan, sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit tersebut. Tingkat bunga pada 31 Desember 2017 sebesar 8,47% per tahun. IDC merupakan pinjaman yang berasal dari bunga pokok yang dibayarkan, 70% dijadikan pinjaman kembali dan 30% dibayarkan sendiri.

On June 17, 2014, AW obtained investment credit facilities from Bank Negara Indonesia (BNI) for the purpose of financing the project Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel with maximum principal and Interest During Construction (IDC) loan amounting to Rp 300,000,000 thousand and Rp 16,261,000 thousand, respectively, both with interest rate JIBOR 1 (one) month + 2.85% and will mature in 84 months, including grace period of 24 months, from the date of the signing of the loan facility. As of December 31, 2017, the interest rate was 8.47% 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.

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

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 m^2 di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City yang terletak diatas sertifikat SHGB No. 1035 seluas 5.943 m^2 terletak di Jakarta (Catatan 13);
- 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 c*urrent ratio,* maksimal d*ebt equity ratio,* minimal d*ebt service coverage* dan maksimal l*oan to total value* yang dihitung berdasarkan laporan keuangan AW.

Pada 31 Desember 2017, AW telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

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

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

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

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

As of December 31, 2017, AW is in compliance with the terms and conditions of the loans.

Bank CIMB Niaga

Bank CIMB Niaga

	31 Desember/ *December 31,* 2016 Rp'000	
EPH	235.000.000	EPH
Perusahaan	45.801.029	The Company
Jumlah	280.801.029	Total

EPH

EPH memiliki fasilitas pinjaman investasi dan *letter of credit* (L/C) dan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) dari Bank CIMB Niaga. Fasilitas ini terdiri dari Tranche A : Pinjaman Investasi 1, dan Tranche B : Pinjaman Investasi 2 dengan tingkat bunga mengambang. Tingkat bunga untuk kedua fasilitas tersebut adalah sebesar 9,75% per tahun. Penarikan maksimum untuk masing-masing fasilitas adalah Rp 300.000.000 ribu untuk pembiayaan pembangunan pusat perbelanjaan Kota Kasablanka, serta fasilitas sublimit L/C dan SKBDN untuk mengimpor peralatan mekanik dan elektrik yang terkait dengan pembangunan pusat perbelanjaan Kota Kasablanka. Pinjaman ini jatuh tempo pada 13 Desember 2017.

Pada 31 Desember 2016, pinjaman ini dijamin dengan sertifikat HGB No. 937 dan 939 yang terletak di Menteng Dalam, Jakarta (Catatan 13).

Perjanjian pinjaman mewajibkan EPH untuk mematuhi ketentuan tertentu seperti menjaga saldo tertentu di akun bank kreditur.

Pada 31 Desember 2017, EPH telah melunasi pinjaman ini.

EPH

EPH has investment loan facility, as well as letter of credit (LC) and Letter of Credit with Domestic Documentation (SKBDN). These facilities are in the form of Tranche A : Investment facility 1 and Tranche B : Investment Facility 2 with floating interest rate. The interest rate for both facilities was initially set at 9.75% per annum. Maximum drawdown for each facility is Rp 300,000,000 thousand for financing for the construction of shopping mall Kota Kasablanka, and sublimit L/C and SKBDN facility to import mechanical and electrical equipment related to the construction of shopping mall in Kota Kasablanka. The loan matured on December 13, 2017.

As of December 31, 2016, this loan is secured with HGB certificate No. 937 and 939 located in Menteng Dalam, Jakarta (Note 13).

The loan agreement provides several requirements for EPH to comply, such as to maintain bank account balance in creditor bank at a certain balance.

As of December 31, 2017, EPH is has paid off this loan.

Perusahaan

Pada tahun 2012, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp 305.630.325 ribu yang memiliki jangka waktu 5 tahun, termasuk periode tenggang selama 6 bulan, dengan tingkat bunga 9,75% per tahun yang dibayar setiap triwulanan. Pembayaran kembali pokok fasilitas kredit akan dilakukan setiap triwulanan yang dimulai setelah berakhirnya jangka waktu *grace period* dengan jumlah angsuran tertentu.

Pada 31 Desember 2016, jaminan atas pinjaman ini adalah sebagai berikut (Catatan 13):

- *Paripassu* hak tanggungan pertama atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) dengan nilai sebesar 125% dari jumlah fasilitas pinjaman.
- Jaminan fidusia pertama atas semua aset bergerak yang berlokasi di Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia pertama atas semua klaim polis asuransi dan reasuransi atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- *Paripassu* jaminan fidusia pertama atas tagihan sehubungan dengan pendapatan sewa Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

Jaminan-jaminan tersebut diatas terikat secara *paripassu* terhadap fasilitas pinjaman dari Bank ICBC Indonesia Rp 280.000.000 ribu dan Bank Central Asia sebesar Rp 350.000.000 ribu.

Perusahaan dilarang untuk melakukan hal-hal berikut ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis, antara lain, menjaminkan asetnya, memberikan pinjaman ke pihak lain, mengurangi modal dasar Perusahaan, mengadakan transaksi-transaksi diluar kebiasaan pada umumnya yang dapat merugikan Perusahaan, mengubah maksud, tujuan, kegiatan usaha, bentuk/status hukum dan membubarkan Perusahaan, dan investasi atau divestasi pada perusahaan lain diluar kegiatan utama Perusahaan.

Perusahaan juga wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti maksimal *Bank Loan to* EBITDA, maksimal *Leverage*, dan minimal *DSCR*.

Pinjaman telah dilunasi pada bulan April 2017.

Bank Central Asia

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 118 tanggal 28 Maret 2012, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank Central Asia sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tujuan untuk *loan refinancing* dan pembangunan pusat perbelanjaan dan akan jatuh tempo dalam 5 tahun sejak tanggal pencairan pertama dengan tingkat bunga mengambang sebesar 9,50% per tahun.

Jaminan atas fasilitas pinjaman ini terikat secara *paripassu* dengan pinjaman Bank CIMB Niaga dan Bank ICBC Indonesia.

The Company

In 2012, the Company obtained a loan facility of Rp 305,630,325 thousand, due in 5 years, including grace period of 6 months, with initial interest rate set at 9.75% per annum, payable quarterly. The loan facility is repayable quarterly which starts at the end of the grace period based on certain installment.

As of December 31, 2016, the loan is secured by the following (Note 13):

- *Paripassu* for the first priority security rights over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) with mínimum value of 125% from the loan facility.
- First priority of fiduciary security on all movable assets owned by the Company located at the Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- First priority of fiduciary security on all claims under insurance and reinsurance policies maintained in connection with the Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- *Paripassu* for first priority of fiduciary security rental income of Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

The above collateral are attached in *paripassu* with loan facility obtain from Bank ICBC Indonesia of Rp 280,000,000 thousand and from Bank Central Asia amounting to Rp 350,000,000 thousand.

The Company is prohibited to do the following without obtaining written consent, among other things, mortgaging its assets to another party, reducing the capital of the Company, enter into transactions outside the ordinary course of business that are unfavorable to the Company, changing the purpose, objective, business activities, forms/legal status and dissolve the Company and invest or divest in companies other than the Company's main activities.

The Company is required to maintain certain financial ratios such as maximum Bank Loan to EBITDA, maximum Leverage, and maximum DSCR.

This loan was fully paid in April 2017.

Bank Central Asia

Based on Credit Facility Agreement No. 118 dated March 28, 2012, the Company obtained an investment credit facility from Bank Central Asia amounting to Rp 350,000,000 thousand for loan refinancing and construction of shopping centers and will mature 5 years from the first drawdown with floating interest rate 9.50% per annum.

The collateral for this loan facility is tied in *paripassu* with loan from Bank CIMB Niaga and Bank ICBC Indonesia.

Perjanjian pinjaman juga mensyaratkan Perusahaan untuk mematuhi negative covenant yang sama dengan Bank ICBC Indonesia dan CIMB Niaga.

Pinjaman telah dilunasi pada bulan April 2017.

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* 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 masing-masing fasilitas pinjaman berubah menjadi sampai dengan 30 Juni 2016 untuk Tranche 1, 30 Juni 2017 untuk Tranche 2, 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 31 Desember 2017 dan 2016 adalah 10,25% 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 m^2 berikut bangunan di atasnya, diikat hak tanggungan minimal sebesar Rp 845.857.000 ribu.

Pada 2017, Perusahaan telah melunasi pinjaman ini.

Bank ICBC Indonesia

Pada tanggal 28 Maret 2012, Perusahaan memperoleh:

- Pinjaman tetap *on installment* sebesar Rp 180.000.000 ribu dengan tujuan untuk pembangunan pusat perbelanjaan. Pinjaman akan jatuh tempo dalam 5 tahun sejak tanggal pencairan pertama. Tingkat bunga mengambang 11,00% per tahun.

The loan agreement also provides the same negative covenants as Bank ICBC Indonesia and CIMB Niaga that the Company must comply.

This loan was fully paid in April 2017.

Bank Mandiri

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

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

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

This special transaction loan will be used to finance PP business development including malls, hotels and condominiums. The loan has fixed interest rate with interest rate as of December 31, 2017 and 2016 of 10.25% 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 receivable amounting to Rp 100,000,000 thousand.

- Freehold Title of Ownership on Multy-storey Building Units (SHMSRS) on behalf of PP covering area of 46,299 m2 and building on it with encumbrance of at least Rp 845,857,000 thousand.

In 2017, the Company has fully paid this loan.

Bank ICBC Indonesia

On March 28, 2012, the Company obtained:

- Fixed loan on installment amounting to Rp 180,000,000 thousand for construction of shopping centers. The loan will mature in 5 years from the first drawdown. Floating interest rate 11.00% per annum.

- Pinjaman tetap *on demand* sebesar Rp 100.000.000 ribu dengan tujuan untuk *loan refinancing.* Pinjaman akan jatuh tempo dalam 3 tahun sejak tanggal pencairan pertama. Tingkat bunga mengambang 11,00% per tahun. Pada 15 April 2015, Perusahaan telah melunasi pinjaman ini.

- Fixed loan on demand amounting to Rp 100,000,000 thousand for loan refinancing. The loan will mature in 3 years from the first drawdown. Floating interest rate is 11.00% per annum. As of April 15, 2015, the Company has settle this loan.

Jaminan atas fasilitas ini terikat secara *paripassu* dengan dengan fasilitas pinjaman dari Bank Central Asia dan Bank CIMB Niaga.

Collateral for this loan facility is attached in *paripassu* with Bank CIMB Niaga and Bank Central Asia's loan facilities.

Pinjaman tetap *on installment* seluruhnya telah dilunasi pada bulan Mei 2017.

This fixed loan on installment facility was fully paid in May 2017.

21. UTANG OBLIGASI / 21. BONDS PAYABLE

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Notes 2024 - Nilai nominal (US$ 250.000.000)	3.387.000.000	-	Notes 2024 - Nominal value (US$ 250,000,000)
Notes 2019 - Nilai nominal (US$ 200.000.000)	-	2.687.200.000	Notes 2019 - Nominal value (US$ 200,000,000)
Jumlah	3.387.000.000	2.687.200.000	Total
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(53.767.359)	(28.209.405)	Unamortised transaction costs
Bersih	3.333.232.641	2.658.990.595	Net

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans are as follows:

	31 Desember/*December 31,* 2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Utang obligasi setelah dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	3.333.232.641	2.658.990.595	Bonds payable net of unamortized transaction costs
Biaya bunga yang masih harus dibayar atas utang obligasi (Catatan 17)	64.917.505	95.731.500	Accrued interest on bonds payable (Note 17)
Jumlah	3.398.150.146	2.754.722.095	Total

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.

Notes 2024

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

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

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

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2017, 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- positif.

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 December 31, 2017, the Company and Subsidiary Guarantors has fulfilled all terms and conditions required.

The funds generated from the issuance of bonds were used to redeem Notes 2019 and 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- positive, respectively.

Notes 2019

Pada tanggal 2 Juli 2014, PPPL, sebagai Penerbit, menerbitkan Senior Notes due 2019 ("Notes 2019") sebesar US$ 168.000.000 dengan tingkat bunga sebesar 7,125% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2019. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

Pada tanggal 24 Juli 2014, PPPL, sebagai Penerbit, menerbitkan obligasi tambahan sebesar US$ 32.000.000 dengan tingkat bunga sebesar 7,125% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2019. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100,25% dari nilai nominal obligasi.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York cabang London bertindak sebagai Wali Amanat. Nilai keseluruhan yang diterbitkan sebesar US$ 200.000.000.

Obligasi tersebut dijamin oleh Perusahaan sebagai *Parent Guarantor* serta AW, EPH, GPS dan PR, 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. Pada tanggal 17 Desember 2014, berdasarkan Notarial Deed No. 93 dari Jose Dirna Satria. S.H., M.Kn, notaris di Jakarta, PP, DJM, PBR dan PSA menandatangani perjanjian untuk menjadi Subsidiary Guarantors untuk obligasi tersebut.

Perusahaan serta entitas anak penjamin dibatasi untuk melakukan hal-hal berikut ini, antara lain menambah pinjaman atau menerbitkan saham preferen, melakukan investasi tertentu, terlibat perjanjian yang menghalangi untuk pembagian dividen, menjual atau menerbitkan saham, menjadi penjamin, terlibat transaksi dengan pihak afiliasi, menjaminkan asetnya, terlibat transaksi *sale and leaseback*, menjual asetnya, terlibat dalam kegiatan bisnis yang berbeda dan melakukan penggabungan usaha atau konsolidasian.

Notes 2019

On July 2, 2014, PPPL, as Issuer, issued Senior Notes due 2019 (the "Notes 2019") amounting to US$ 168,000,000 with interest rate of 7.125% per annum payable every 6 (six) months. The bonds have a term of 5 (five) years and are due on July 2, 2019. All the bonds were offered at 100% of the nominal value.

On July 24, 2014, PPPL, as Issuer, issued additional bonds amounting to US$ 32,000,000 with interest rate of 7.125% per annum payable every 6 (six) months. The bonds have a term of 5 (five) years and are due on July 2, 2019. All the bonds were offered at 100.25% of the nominal value.

The bond is listed on the Singapore Stock Exchange with the Bank of New York London branch as Trustee. Total bond issued are amounting to US$ 200,000,000.

The bonds are guaranteed by the Company as Parent Guarantor and AW, EPH, GPS and PR as Subsidiary Guarantors unconditionally and irrevocably. In the case of an Issuer delinquent 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. On December 17, 2014, based on Notarial Deed No. 93 by Jose Dirna Satria. S.H., M.Kn, notary in Jakarta, PP, DJM, PBR and PSA signed agreement to act as Subsidiary Guarantors of the bonds.

The Company and Subsidiary Guarantors are limited to do the following, among other things incur additional indebtedness, issue preferred stock, make certain investment as well as enter into agreement with limitations on dividends, sell or issuance of capital stock, guarantees, enter into transaction with affiliates, creation of liens, sale and leaseback transaction, assets sale, change of business activities, and consolidation.

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

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

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk membiayai akuisisi PP.

The funds generated from the issuance of bonds were used for the acquisition of PP.

Pada 20 Maret 2017, Perusahaan telah melakukan pelunasan Notes 2019 dan mencatat penalti atas penebusan Notes 2019 sebesar Rp 138.274.920 ribu.

As of March 20, 2017, the Company has redeemed Notes 2019 and recorded penalty on redemption amounting to Rp 138,274,920 thousand.

22. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

22. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Untuk mengelola resiko nilai tukar mata uang terhadap Notes 2019 Perusahaan dalam Dollar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh PPPL, Perusahaan menandatangani perjanjian USDIDR Call Spread dengan Bank Standard Chartered (SCB) dan perjanjian USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) dengan Deutsche Bank AG (DB). Semua perjanjian dengan DB memiliki opsi pembatalan dari Perusahaan.

To manage the foreign exchange risk on the Company's Notes 2019 in US Dollar issued by PPPL,the Company entered into USDIDR Call Spread agreement with Standard Chatered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) with Deutsche Bank AG (DB). All agreements with DB have cancellation option by the Company.

Sehubungan dengan refinancing Notes 2019 (Catatan 21), kontrak derivatif terkait dengan Notes 2019 direstrukturisasi dengan menandatangani perjanjian Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment dengan Bank Standard Chartered (SCB) dan perjanjian USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) dengan Deutsche Bank AG (DB) untuk mengelola resiko nilai tukar mata uang terhadap Notes 2024 Perusahaan dalam Dollar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh PPPL.

With respect to refinancing Notes 2019 (Note 21), derivative contracts related to notes 2019 were restructured by entered into USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreement with Standard Chatered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) with Deutsche Bank AG (DB) to manage the foreign exchange risk on the Company's Notes 2024 in US Dollar issued by PPPL.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

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

Bank	Tanggal efektif/ *Effective date*	Tanggal berakhir/ *Termination date*	Nosional/ *Notional*	*Lower Strike*	*Upper Strike*	Nilai wajar / Fair Value 31 Desember / *December 31,* 2017	Nilai wajar / Fair Value 31 Desember / *December 31,* 2016
			US$	Rp	Rp	Rp'000	Rp'000
Standard Chartered Bank (SCB)	14 February/ *February 14,* 2017	14 February/ *February 14,* 2024	100.000.000	13.500	15.000	33.017.045	-
Deutsche Bank (DB)	14 February/ *February 14,* 2017	14 February/ *February 14,* 2024	150.000.000	13.500	16.500	25.448.739	-
Standard Chartered Bank (SCB)	2 Juli/*July 2,* 2014	2 Juli/*July 2* , 2019	100.000.000	13.000	14.500	-	35.593.845
Deutsche Bank (DB)	2 Juli/*July 2,* 2015	2 Juli/*July 2* , 2019	100.000.000	13.000	15.500	-	24.604.272
Deutsche Bank (DB)	2 Juli/*July 2,* 2015	2 Juli/*July 2* , 2019	100.000.000	14.500	16.000	-	(5.390.013)
Jumlah / Total						58.465.784	54.808.104

Pada kontrak derivatif diatas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,65%-1,30% per tahun dan 1,45%-1,65% per tahun dari nilai nosional masing-masing pada 31 Desember 2017 dan 2016.

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.65%-1.30% per annum and 1.45%-1.65% per annum of the notional amount as of December 31, 2017 and 2016 respectively.

Pada 31 Desember 2017, Perusahaan mencatat aset instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 58.465.784 ribu.

As of December 31, 2017, the Company recorded derivative financial instrument assets amounting to Rp 58,465,784 thousand.

Pada 31 Desember 2016, Perusahaan mencatat aset dan liabilitas derivatif masing-masing sebesar Rp 60.198.117 ribu dan Rp 5.390.013 ribu.

As of December 31, 2016, the Company recorded derivative financial instrument assets and liabilities amounting to Rp 60,198,117 thousand and Rp 5,390,013 thousand, respectively.

Kerugian bersih atas instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 30.669.994 ribu dan Rp 31.599.181 ribu pada tahun 2017 dan 2016 dan disajikan sebagai "Kerugian atas instrumen keuangan derivatif - bersih".

Loss on derivative financial instrument amounted to Rp 30,669,994 thousand and Rp 31,599,181 thousand in 2017 and 2016, which is presented as "Loss in derivative financial instrument - net".

23. MODAL SAHAM / 23. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	31 Desember/*December 31, 2017*			Name of Stockholders
	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock* Rp'000	
PT. Pakuwon Arthaniaga	33.587.598.400	69,74	839.689.960	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%)	14.561.264.960	30,24	364.031.624	Public (less than 5% each)
Jumlah	48.159.602.400	100,00	1.203.990.060	Total

Nama Pemegang Saham	31 Desember/*December 31, 2016*			Name of Stockholders
	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership* %	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock* Rp'000	
PT. Pakuwon Arthaniaga	27.032.158.800	56,13	675.803.970	PT. Pakuwon Arthaniaga
Alexander Tedja	7.488.000	0,02	187.200	Alexander Tedja
Richard Adisastra	131.040	0,00	3.276	Richard Adisastra
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	21.119.824.560	43,85	527.995.614	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

a. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tangal 2 Juni 2017 dan dinyatakan dalam akta No. 1 tanggal 2 Juni 2017, oleh Esther Marcia Sulaiman S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 4,5 per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 216.718.211 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

a. Based on the Company General Meeting of Stockholders dated June 2, 2017 and stated in notarial deed No. 1 dated June 2, 2017, of Esther Marcia Sulaiman S.H., notary in Jakarta, the stockholders approved cash dividend distribution amounting to Rp 4.5 per share with total dividend amounting to Rp 216,718,211 thousand and to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

b. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 27 Juni 2016, dan dinyatakan dalam akta No. 29 tanggal 27 Juni 2016, oleh Esther Marcia Sulaiman S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 4,5 per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 216.718.211 ribu dan pembentukan cadangan tunai dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

b. Based on General Meeting of Stockholders dated June 27, 2016, as stated in notarial deed No. 29 dated June 27, 2016, of Esther Marcia Sulaiman S.H., notary in Jakarta, the stockholders approved cash dividend distribution amounting to Rp 4.5 per share with total dividend amounting to Rp 216,718,211 thousand and to appropriate Rp 1,000,000 thousand from net income as reserve.

Pada 31 Desember 2017 dan 2016, sisa dividen yang masih terutang adalah masing-masing sebesar Rp 1.977.684 ribu dan Rp 1.671.476 ribu dicatat di utang lain-lain.

As of December 31, 2017 and 2016, the remaining amount of dividends payable was recorded in other payables amounting to Rp 1,977,684 thousand and Rp 1,671,476 thousand, respectively.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR / 24. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	Rp'000	
Agio saham dari penawaran umum terbatas III dengan HMETD sebesar 2.006.650.100 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 650 per saham	1.103.657.555	Additional paid-in capital from Limited Oferring 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 31 Desember 2017 dan 2016	362.194.103	Balance as of December 31, 2017 and 2016

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

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.

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

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.

25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI / 25. NONCONTROLLING INTERESTS

	31 Desember/*December 31,* 2017 Rp'000	2016 Rp'000	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries
PP dan entitas anak	1.974.789.494	1.862.785.466	PP and subsidiaries
CUP	271.560.820	271.049.205	CUP
AW	204.364.600	181.780.141	AW
PR	21.209.070	20.331.148	PR
Jumlah	2.471.923.984	2.335.945.960	Total
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:			b. Profit for the year atributable to noncontrolling interests:
PP dan entitas anak	127.192.548	91.601.674	PP and subsidiaries
AW	23.185.110	16.224.015	AW
CUP	590.603	711.959	CUP
PR	877.922	950.398	PR
Jumlah	151.846.183	109.488.046	Total

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

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

	31 Desember/*December 31,* 2017			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	
Aset lancar	1.707.846	464.658	50.371	Current assets
Aset tidak lancar	2.669.587	1.629.999	562.295	Noncurrent assets
Jumlah Aset	4.377.433	2.094.657	612.666	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1.133.514	425.710	185	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	168.684	467.180	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1.302.198	892.890	185	Total Liabilities
Pendapatan	910.058	708.583	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(555.325)	(569.472)	1.969	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	354.733	139.111	1.969	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	350.804	135.507	1.969	Total comprehensive income

	31 Desember/*December 31,* 2016			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	
Aset lancar	1.164.374	303.313	610.627	Current assets
Aset tidak lancar	2.427.902	1.717.008	-	Noncurrent assets
Jumlah Aset	3.592.276	2.020.321	610.627	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	685.631	350.470	116	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	168.214	603.592	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	853.845	954.062	116	Total Liabilities
Pendapatan	708.586	607.265	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(475.141)	(509.921)	2.110	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	233.445	97.344	2.110	Profit for the year
Laba komprehensif	231.796	94.477	2.110	Comprehensive income

26. PENDAPATAN BERSIH / 26. NET REVENUES

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Sewa dan jasa pemeliharaan:			Rental and service charges:
Sewa ruangan	1.339.247.589	1.192.419.290	Space rental
Jasa pemeliharaan	583.468.854	517.380.734	Service charges
Pendapatan apartemen servis	81.493.950	71.288.810	Service apartment revenues
Jumlah	2.004.210.393	1.781.088.834	Subtotal
Penjualan kondominium dan kantor	1.977.899.038	1.463.913.523	Sale of condominiums and offices
Pendapatan hotel	349.617.978	244.083.511	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	784.915.354	823.926.613	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik, air dan gas	325.223.591	295.456.113	Electricity, water billing and gas
Pengelolaan parkir	182.015.973	159.074.447	Parking fee
Lain-lain	93.655.252	73.561.772	Others
Jumlah	600.894.816	528.092.332	Subtotal
Jumlah	5.717.537.579	4.841.104.813	Total

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2017 dan 2016.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2017 and 2016 net revenue.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

There are no sales and revenue generated from related parties.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN / 27. COST OF REVENUES

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Beban Langsung			Direct Costs
Beban gedung:			Building expenses:
Listrik, air dan gas	361.413.906	318.816.179	Electricity, water and gas
Penyusutan (Catatan 13 dan 14)	277.823.229	267.500.316	Depreciation (Notes 13 and 14)
Kebersihan	83.450.714	67.429.141	Cleaning
Pengelolaan parkir	66.922.930	55.857.614	Parking management
Pemeliharaan dan perbaikan	60.780.817	50.533.738	Repairs and maintenance
Keamanan	49.075.545	51.236.479	Security
Pajak bumi dan bangunan	44.968.680	35.636.736	Land and building taxes
Asuransi	15.925.131	9.845.432	Insurance
Lain-lain	30.989.385	34.149.944	Others
Jumlah beban gedung	991.350.337	891.005.579	Total building expenses
Beban pegawai	144.576.848	122.163.571	Personnel expenses
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Departemen hotel	85.796.277	52.212.625	Hotel department
Penyusutan (Catatan 14)	67.364.980	40.277.978	Depreciation (Note 14)
Gaji dan tunjangan	51.961.972	38.547.384	Salary and allowances
Listrik, air dan gas	27.278.403	26.888.073	Electricity, water and gas
Jumlah beban operasional hotel	232.401.632	157.926.060	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	1.368.328.817	1.171.095.210	Total direct costs
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Kondominium dan perkantoran	863.420.245	749.363.920	Condominiums and offices
Tanah dan bangunan	121.686.164	167.119.829	Land and buildings
Jumlah beban pokok pendapatan	2.353.435.226	2.087.578.959	Total cost of revenues

28. BEBAN PENJUALAN / 28. SELLING EXPENSES

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Penyelenggaraan acara	79.390.666	72.826.786	Events
Gaji dan tunjangan	51.535.474	37.932.004	Salaries and allowances
Komisi dan insentif	45.476.410	36.722.599	Commission and incentives
Iklan dan promosi	26.725.126	35.674.080	Advertising and promotion
Pemasaran hotel	3.941.575	2.715.012	Hotel marketing
Penyusutan (Catatan 14)	2.275.809	2.810.060	Depreciation (Note 14)
Provisi KPR dan KPA	1.232.548	2.050.520	KPR provision and KPA
Lain-lain	11.522.204	7.303.755	Others
Jumlah	222.099.812	198.034.816	Total

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / 29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Gaji dan tunjangan	150.489.952	135.699.009	Salaries and allowances
Imbalan pasca kerja (Catatan 34)	39.408.185	31.004.730	Post-employment benefits (Note 34)
Penyusutan (Catatan 14)	32.217.562	28.706.571	Depreciation (Note 14)
Jasa profesional	22.630.435	15.430.589	Professional fees
Jasa operator hotel	19.589.801	12.914.896	Hotel operator's fees
Biaya keamanan	16.617.706	5.968.469	Security expenses
Beban kantor	16.224.622	16.402.529	Office expenses
Perbaikan dan pemeliharaan	8.802.688	4.014.126	Repairs and maintenance
Perjalanan dinas	6.236.241	6.221.341	Travelling expenses
Perjamuan	2.511.813	3.120.504	Entertainment
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.300 juta)	32.430.815	35.971.747	Others (below Rp 1,300 million each)
Jumlah	347.159.820	295.454.511	Total

30. BEBAN KEUANGAN / 30. FINANCE COSTS

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Beban keuangan atas:			Interest on:
Utang obligasi	189.376.786	200.611.945	Bonds payable
Utang bank	104.386.868	126.101.309	Bank loans
Jumlah beban bunga	293.763.654	326.713.254	Total interest expense
Lain-lain	42.524.765	14.978.657	Others
Jumlah	336.288.419	341.691.911	Total

31. PENGHASILAN BUNGA / 31. INTEREST INCOME

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Deposito berjangka	129.100.449	91.908.142	Time deposits
Lain-lain	9.485.065	20.385.807	Others
Jumlah	138.585.514	112.293.949	Total

32. BEBAN PAJAK / 32. TAX EXPENSES

Beban pajak Grup terdiri dari:

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

a. Beban Pajak Final / a. Final Tax Expense

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	107.380.088	130.135.975	The Company
Entitas anak	226.759.113	194.682.220	The subsidiaries
Jumlah beban pajak final	334.139.201	324.818.195	Total final tax expense

b. Beban Pajak – Pajak Nonfinal / b. Tax Expense – Nonfinal Tax

Beban (manfaat) pajak nonfinal Grup terdiri dari:

Nonfinal tax expense (benefit) of the Group consist of the following:

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Pajak kini			Current tax
Perusahaan - pengaruh tahun 2014	-	234.104	The Company - in respect of year 2014
Entitas anak	44.201.109	25.826.564	Subsidiaries
Jumlah beban pajak kini	44.201.109	26.060.668	Total current tax
Beban pajak revaluasi	-	10.035.759	Tax revaluation expense
Pajak tangguhan			Deferred tax
Perusahaan	2.863.622	(84.587.728)	The Company
Jumlah beban (manfaat) pajak - bersih	47.064.731	(48.491.301)	Total tax expense (benefit) - net

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

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

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2.071.691.771	1.731.763.680	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(1.067.283.679)	(1.037.944.756)	Income subject to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	(1.429.219.325)	(863.824.285)	Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments
Rugi sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(424.811.233)	(170.005.361)	Loss before tax of the Company - net of income already subjected to final tax
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	(693.064)	1.233.732	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(9.788.645)	1.930.860	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Kerugian penurunan nilai piutang	(153.801)	(2.052)	Impairment losses recognized on receivable
Penyusutan	(818.980)	663.060	Depreciation
Jumlah	(11.454.490)	3.825.600	Net
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Non deductible expenses (nontaxable income):
Beban bunga	409.556.799	249.339.106	Interest expense
Perbedaan selisih kurs pada penghasilan yang telah dipotong pajak final	70.930	4.905.718	Foreign exchange difference on income subject to final tax
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(33.972.344)	(27.574.584)	Interest income already subjected to final tax
Bagian laba (rugi) bersih entitas asosiasi	(1.790.971)	(1.461.463)	Equity in net gain (loss) of associates
Perjamuan	1.485.610	1.646.212	Entertaiment
Pendapatan *deemed* dividen	3.366.523	-	Deemed dividend income
Beban lain-lain	839.914	110.461	Other expense
Jumlah	379.556.461	226.965.450	Net
Laba (rugi fiskal) kena pajak sebelum kompensasi kerugian fiskal	(56.709.262)	60.785.688	Taxable income (fiscal loss) before fiscal loss carryforward
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan SPT	(278.270.002)	(362.767.083)	Fiscal loss carryforward prior year based on SPT
Rugi fiskal yang dikoreksi sesuai Surat Ketetapan Pajak	-	23.711.392	Fiscal loss correction accordance with tax assessment letter
Jumlah rugi fiskal	(334.979.264)	(278.270.003)	Fiscal loss carryforward of the Company

Rugi fiskal Perusahaan tahun 2016 sudah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Corporate tax return in 2016 is in accordance with the Tax Return Form (SPT) which is delivered to the Tax Office.

Pajak Tangguhan

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

Deferred Tax

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

	1 Januari 2017/ *January 1, 2017* 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 2017/ *December 31, 2017* Rp'000	
Perusahaan					The Company
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:					Deferred tax assets (liability):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	2.728.115	(173.266)	266.892	2.821.741	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3.679.468	(2.447.161)	-	1.232.307	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Cadangan kerugian penurunan nilai	(39.026)	(38.450)	-	(77.476)	Allowance for impairment losses
Penyusutan	(28.100.009)	581.753	-	(27.518.256)	Depreciation
Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan	83.631.328	(786.498)	-	82.844.830	Effects on revaluation of assets for tax purposes
Aset pajak tangguhan - bersih	61.899.876	(2.863.622)	266.892	59.303.146	Deferred tax assets - net

	1 Januari 2016/ *January 1, 2016* Rp'000	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited *(charged) to profit or loss for the year* Rp'000	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ *Charged to other* comprehensive *income* Rp'000	31 Desember 2016/ *December 31, 2016* Rp'000	
Perusahaan					The Company
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:					Deferred tax assets (liability):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	2.547.425	308.433	(127.743)	2.728.115	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3.196.753	482.715	-	3.679.468	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Cadangan kerugian penurunan nilai	(38.513)	(513)	-	(39.026)	Allowance for impairment losses
Penyusutan	(28.265.774)	165.765	-	(28.100.009)	Depreciation
Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan	-	83.631.328	-	83.631.328	Effects on revaluation of assets for tax purposes
Aset (liabilitas) pajak tangguhan - bersih	(22.560.109)	84.587.728	(127.743)	61.899.876	Deferred tax assets (liabilities) - net

Rugi fiskal dapat dikompensasikan dengan laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen mempertimbangkan bahwa rugi fiskal Perusahaan sampai dengan 31 Desember 2017 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for the period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to December 31, 2017 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:

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	2.071.691.771	1.731.763.680	Profit before tax per consolidated statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final	(2.692.498.633)	(1.842.124.700)	Profit before tax which are already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(620.806.862)	(110.361.020)	Consolidated loss before tax net of income subject to final tax

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Manfaat pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	(157.575.140)	34.845.240	Tax benefit at effective tax rate
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Perbedaan tetap	117.973.222	(48.665.171)	Permanent differences
Penyesuaian kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan	86.666.649	38.690.095	Unrecognized fiscal losses
Pengaruh revaluasi aset untuk tujuan perpajakan	-	(83.631.328)	Effect due to revaluation of asset for tax purpose
Pajak dari revaluasi aset	-	10.035.759	Tax from revaluation asset
Pajak badan Perusahaan - tahun 2014	-	234.104	Company's current tax - year 2014
Jumlah Beban (Manfaat) Pajak	47.064.731	(48.491.301)	Total Tax Expense (Benefit)

Klaim atas pengembalian pajak / Claim for tax refund

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
EPH	6.393.398	48.657.563	EPH
PBR	14.749.100	17.251.911	PBR
Jumlah	21.142.498	65.909.474	Total

EPH

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

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

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

EPH

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

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

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

PBR

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

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

PBR telah melakukan pembayaran atas SKPKB sebesar Rp 16.899.805 dan telah menyampaikan keberatan pada tahun 2011 ke kantor pajak.

Jumlah yang dibayar dicatat pada klaim atas pengembalian pajak.

PBR

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

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

PBR has paid the underpayment amounting to Rp 16,899,805 and filed for objection to the tax office in 2011.

All amount paid were recorded as claim for tax refund.

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

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

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

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

Revaluasi untuk tujuan perpajakan

Revaluation for taxation purposes

Pada Januari 2016, Perusahaan telah menerima persetujuan untuk melakukan revaluasi atas bangunan Sheraton Surabaya efektif sejak 1 Januari 2016 berdasarkan Surat Keputusan Dirjen Pajak No. KEP–176/WPJ.07/2016. Revaluasi hanya untuk tujuan perpajakan dan tidak dibukukan secara komersil.

In January 2016, the Company has received approval to revalve Sheraton Surabaya's building as of January 1, 2016 based on Decision from Directorate General of Taxes No. KEP–176/WPJ.07/2016. The revaluation is for taxation purpose only and not recorded commercially.

Perbedaan selisih revaluasi sebesar Rp 334.525.313 ribu dikenakan pajak final sebesar 3% sebesar Rp 10.035.759 ribu yang telah dibayar dan dicatat sebagai pajak dibayar dimuka pada 31 Desember 2015 dan selanjutnya dicatat sebagai beban pajak revaluasi setelah persetujuan atas revaluasi dari Direktorat Jenderal Pajak diterima.

The difference due to revaluation amounting to Rp 334,525,313 thousand is subjected to 3% final tax amounting to Rp 10,035,759 thousand paid and recorded as prepaid tax as of December 31, 2015 and subsequently recorded as tax revaluation expense upon receipt of approval for revaluation from the Directorate General of Taxes.

Pengampunan pajak

Tax amnesty

Pada tahun 2016, AW, PP, DJM, dan PSA ikut serta dalam program pengampunan pajak. Penambahan aset dari pengampunan pajak sebesar Rp 17.869.800 ribu dengan tarif pajak 2%.

In 2016, AW, PP, DJM and PSA participated in tax amnesty program. Additional asset from tax amnesty amounting to Rp 17,869,000 thousand with tax rate of 2%.

Restitusi Pajak

Tax Restitution

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

On February 29, 2016, PBR received tax refund on SKPLB for value added tax for period December 2014 amounted to Rp 23,377,394 thousand.

Pada tanggal 29 Mei 2017, GPS telah menerima restitusi SKPLB atas pajak pertambahan nilai barang dan jasa untuk masa Maret 2016 sebesar Rp 3.985.560.000 dalam bentuk uang tunai dan Rp 641.240.000 telah dikompensasikan untuk kurang bayar pajak pertambahan nilai masa September 2015.

On May 29, 2017, GPS received tax refund on SKPLB for value added tax for period March 2016 amounting to Rp 3,985,560,000 in cash and Rp 641,240,000 was compensated for underpayment of value added tax period September 2015.

33. LABA PER SAHAM

33. EARNINGS PER SHARE

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

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

	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	1.872.780.857	1.670.766.935	Profit for the computation of basic earnings per share
Jumlah saham	Lembar/*Shares*	Lembar/*Shares*	**Number of shares**
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar	48.159.602.400	48.159.602.400	Number of ordinary shares for computation of basic earnings per share

34. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Sheraton Surabaya juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.856 karyawan tahun 2017 dan 1.910 karyawan tahun 2016.

Sheraton Surabaya mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung Perusahaan dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 1.274.485 ribu dan Rp 1.557.829 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 2017 dan 2016 Grup telah menyetor ke Mandiri DPLK masing-masing sebesar Rp 12.000.000 ribu dan dan Rp 3.017.860 ribu.

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

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah 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 Aktuaria. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

34. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group provides post-employment benefits to its qualifying employees in accordance with Labor Law No. 13/2003. Sheraton Surabaya calculates and records the estimated employee benefits for its qualifying employees in accordance with applicable rules after considering the pension program. The number of employees entitled to the benefits was 1,856 employees in 2017 and 1,910 in 2016.

Sheraton Surabaya employees participate in a defined contribution pension plan. The plan is managed by *Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK)* AIG, the deed of establishment of which was approved by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. KEP-070/KM.17/1995 dated March 10, 1995. The contribution is determined based on certain amount, which is contributed by the Company and employees. Expenses arising from the contributions amounting to Rp 1,274,485 thousand in 2017 and Rp 1,557,829 thousand in 2016 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 2017 and 2016, the Group has paid to the Mandiri DPLK amounting to Rp 12,000,000 thousand and Rp 3,017,860 thousand, respectively.

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

Interest risk

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

Longevity risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after 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 Aktuaria. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	2017	2016	
Tingkat diskonto	6,75%-7,25%	8,25%-8,50%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7,5% - 10%	10%	Salary increment rate
Tingkat kematian	100% TMI3	100% TMI3	Mortality rate
Tingkat cacat	5% TMI3	5% TMI3	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	6.5% - 8.0%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55	6.5% - 8.0%p.a. until the age of 39 and then linearly decrease to 0% at the age of 55	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:

	2017 Rp '000	2016 Rp '000	
Biaya jasa:			Service costs:
Biaya jasa kini	26.046.818	20.089.027	Current service costs
Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian	(2.168.545)	-	Past service cost and gain from settlements
Beban bunga neto	10.412.408	8.115.761	Net interest expense
Pengaruh mutasi	5.117.504	2.826.892	Mutation effect
Lain-lain	-	(26.950)	Others
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi (Catatan 29)	39.408.185	31.004.730	Components of defined benefit costs recognised in profit or loss (Note 29)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto			Remeasurement on the net defined benefit liability:
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)	34.831	482.653	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	18.637.069	6.246.463	Actuarial losses arising from changes in financial assumptions
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	2.650.035	(1.704.929)	Actuarial losses (gains) arising from experience adjustments
Beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi	1.059.185	(1.145.001)	Defined benefit expense recognized in other comprehensive income of associates
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	22.381.120	3.879.186	Components of defined benefit costs recognised in other comprehensive income
Jumlah	61.789.305	34.883.916	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 defined benefits plan is as follows:

	31 Desember/*December 31,*		
	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Nilai kini kewajiban	216.021.761	165.857.367	Present value of funded obligations
Nilai wajar aset program	(12.942.436)	(9.714.723)	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	203.079.325	156.142.644	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ *December 31,*		
	2017 Rp '000	2016 Rp '000	
Kewajiban imbalan pasti - awal	165.857.367	140.014.541	Opening defined benefits obligation
Pengaruh mutasi	5.117.504	2.826.892	Mutation effect
Biaya jasa kini	26.046.818	20.089.027	Current service costs
Biaya bunga	11.238.160	9.548.098	Interest costs
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			Remeasurement (gains) losses:
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	18.637.069	6.246.463	Actuarial losses arising from changes in financial assumptions
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	2.650.035	(1.704.929)	Actuarial losses (gains) arising from experience adjustments
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kurtailmen	(2.168.545)	-	Past service cost, including gains on curtailments
Pembayaran manfaat	(11.356.647)	(11.135.775)	Benefits paid
Lain-lain	-	(26.950)	Others
Kewajiban imbalan pasti - akhir	216.021.761	165.857.367	Closing defined benefits obligation

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ *December 31,* 2017	2016	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai wajar aset program- awal	9.714.723	15.914.854	Opening fair value of plan assets
Penghasilan bunga	825.752	1.432.337	Interest income
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):			Remeasurement gain (loss):
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)	(34.831)	(482.653)	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kontribusi pemberi kerja	12.000.000	3.017.860	Contributions from the employer
Pembayaran manfaat	(9.563.208)	(10.167.675)	Benefits paid
Nilai wajar aset program - akhir	12.942.436	9.714.723	Closing fair value of plan assets

Pada 31 Desember 2017 dan 2016, imbal hasil aktual aset program masing-masing sebesar Rp 790.921 ribu dan Rp 949.684 ribu.

As of Desember 31, 2017 and 2016, actual return on plan assets amounted to Rp 790,921 thousand and Rp 949,684 thousand.

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

Plan assets consist of money market investment and invested 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.

	31 Desember/*December 31* 2017	2016	
	Rp 000	Rp 000	
Tingkat diskonto			**Discount rate**
Discount rate +1%	(15.376.721)	(10.385.591)	Discount rate +1%
Discount rate -1%	17.656.582	13.370.410	Discount rate -1%
Pertumbuhan gaji			**Salary rate**
Salary rate +1%	17.294.919	13.288.006	Salary rate +1%
Salary rate -1%	(15.373.795)	(10.500.157)	Salary rate -1%

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

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

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

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

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

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

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing adalah 12,68 tahun dan 12,43 tahun.

The average duration of the benefit obligation at December 31, 2017 and 2016 are 12.68 years and 12.43 years, respectively.

35. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

a. PT Pakuwon Arthaniaga merupakan pemegang saham Perusahaan yang dimiliki oleh Alexander Tedja, salah satu manajemen kunci Perusahaan.

b. PT Bumi Pranata Laksana dan PT Bina Persada Lestari merupakan entitas asosiasi Perusahaan.

c. PT Surya Citra Medika (SCM) merupakan entitas asosiasi PSW. PT Graha Mitra Insani (GMI) dan PT Surya Mitra Insani (SMI) merupakan entitas anak SCM.

d. PT Artisan Surya Kreasi (ASK) merupakan entitas yang dikendalikan oleh manajemen kunci Perusahaan.

Transaksi Pihak Berelasi

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

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

	2017 Rp'000	2016 Rp'000	
Komisaris			Commissioners
Gaji	11.290.020	10.621.300	Salaries
Tunjangan lain-lain	9.518.392	10.151.938	Other benefits
Jumlah	20.808.412	20.773.238	Total
Direksi			Directors
Gaji	20.305.846	15.826.605	Salaries
Tunjangan lain-lain	14.660.823	12.768.511	Other benefits
Jumlah	34.966.669	28.595.116	Total
Jumlah	55.775.081	49.368.354	Total

b. Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi seperti yang telah diungkapkan pada Catatan 10.

c. Pada Nopember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian tukar menukar tanah dengan ASK seperti dijelaskan pada Catatan 37f.

d. Perusahaan menjamin utang bank BCA milik SMI dan GMI seperti dijelaskan pada Catatan 37h.

35. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

a. PT Pakuwon Arthaniaga are the Company's shareholders owned by Alexander Tedja, one of the key management personnel of the Company.

b. PT Bumi Pranata Laksana and PT Bina Persada Lestari are associates of the Company.

c. PT Surya Citra Medika (SCM) is an associate of PSW. PT Graha Mitra Insani (GMI) and PT Surya Mitra Insani (SMI) are subsidiaries of SCM.

d. PT Artisan Surya Kreasi (ASK) is an entity that is controlled by key management personnels of the Company.

Transactions with Related Parties

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

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

b. The Group also entered into nontrade transactions with related parties. At reporting dates, receivables arising from these transactions are presented as other accounts receivable from related parties as described in Note 10.

c. In November 2013, the Company entered into exchange agreement with ASK as stated in Note 37f.

d. The Company guaranteed SMI and GMI's bank loan to BCA as disclosed in Note 37h.

36. INFORMASI SEGMEN

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 pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan, dan apartemen servis b) real estat dan c) jasa perhotelan.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

36. 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.

Segment information is presented below:

	2017					
	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	2.605.105.209	2.762.814.392	349.617.978	-	5.717.537.579	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	12.023.723	-	-	(12.023.723)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Pendapatan Bersih	2.617.128.932	2.762.814.392	349.617.978	(12.023.723)	5.717.537.579	**Total Net Revenues**
Hasil Segmen	1.469.178.025	1.777.707.983	117.216.345	-	3.364.102.353	**Segment result**
Beban penjualan					(222.099.812)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(347.159.820)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(336.288.419)	Finance costs
Beban pajak final					(334.139.201)	Final tax expense
Penghasilan bunga					138.585.514	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					(24.976.266)	Gain from foreign exchange - net
Bagian rugi bersih entitas asosiasi					(12.036.304)	Equity in net loss of associates
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(30.669.994)	Loss on derivative financial instrument - net
Penalti atas penebusan utang obligasi					(138.274.920)	Penalty on redemption of bond payable
Lain-lain - bersih					14.648.640	Others - net
Laba Sebelum Pajak					2.071.691.771	**Profit Before Tax**
INFORMASI LAINNYA						**OTHER INFORMATION**
ASET						**ASSETS**
Aset segmen	11.192.252.467	7.621.507.869	1.582.231.262	-	20.395.991.598	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					2.962.726.138	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					23.358.717.736	Consolidated total assets
LIABILITAS						**LIABILITIES**
Liabilitas segmen	1.463.230.328	4.757.208.379	76.508.467	-	6.296.947.174	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					4.270.280.537	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					10.567.227.711	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	272.183.326	361.497.913	3.165.273	-	636.846.512	Additions to property and equipment and investment properties
Penambahan aset tetap dan properti investasi yang tidak dapat dialokasikan					22.424.514	Unallocated additions to property and equipment and investment properties
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					659.271.026	Total additions to property and equipment and investment properties
Penyusutan dan amortisasi	258.862.762	30.562.991	67.364.980	-	356.790.733	Depreciation and amortization
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					22.890.847	Unallocated depreciation and amortization
Jumlah penyusutan dan amortisasi					379.681.580	Total depreciation and amortization

	2016					
	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	2.308.111.860	2.288.909.442	244.083.511	-	4.841.104.813	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	18.028.300	-	-	(18.028.300)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Pendapatan Bersih	2.326.140.160	2.288.909.442	244.083.511	(18.028.300)	4.841.104.813	**Total Net Revenues**
Hasil Segmen	1.250.469.759	1.394.007.178	109.048.917	-	2.753.525.854	**Segment result**
Beban penjualan					(198.034.816)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(295.454.511)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(341.691.911)	Finance costs
Beban pajak final					(324.818.195)	Final tax expense
Penghasilan bunga					112.293.949	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					57.902.575	Gain from foreign exchange - net
Bagian rugi bersih entitas asosiasi					(8.533.897)	Equity in net loss of associates
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(31.599.181)	Loss on derivative financial instrument - net
Lain-lain - bersih					8.173.813	Others - net
Laba Sebelum Pajak					1.731.763.680	**Profit Before Tax**
INFORMASI LAINNYA						**OTHER INFORMATION**
ASET						**ASSETS**
Aset segmen	12.666.937.888	5.567.530.795	1.651.997.838	-	19.886.466.521	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					787.675.133	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					20.674.141.654	Consolidated total assets
LIABILITAS						**LIABILITIES**
Liabilitas segmen	1.343.246.810	4.121.754.417	319.991.014	(39.553.316)	5.745.438.925	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					3.909.008.929	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					9.654.447.854	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	1.747.271.871	1.776.664	365.177.131	-	2.114.225.666	Additions to property and equipment and investment properties
Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan					135.639	Unallocated addition to property and equipment and investment properties
Jumlah					2.114.361.305	Total
Penyusutan dan amortisasi	312.218.340	4.638.959	22.437.626	-	339.294.925	Depreciation and amortization

Penjualan berdasarkan pasar

Berikut ini adalah jumlah pendapatan bersih Grup berdasarkan pasar geografis tanpa memperhatikan tempat diproduksinya barang:

Sales by geographical market

The following table shows the distribution of the Group's consolidated net revenues from external customers by geographical market, regardless of where the goods were produced:

Pasar geografis	Pendapatan berdasarkan pasar geografis/ *Revenue from external customers by geographical market* 2017	2016	Geographical market
	Rp'000	Rp'000	
Surabaya	2.946.521.123	2.865.535.463	Surabaya
Jakarta	2.770.817.912	1.975.569.350	Jakarta
Singapura	198.544	-	Singapore
Jumlah	5.717.537.579	4.841.104.813	Total

37. IKATAN DAN PERJANJIAN SIGNIFIKAN

a. Fasilitas kredit yang belum digunakan

PP mempunyai fasilitas pinjaman transaksi khusus dari Bank Mandiri yang belum digunakan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 500.000.000 ribu dan Rp 1.000.000.000 ribu.

37. COMMITMENTS AND SIGNIFICANT AGREEMENTS

a. Unused credit facilities

PP has unutilized special transaction loan from Bank Mandiri as of December 31, 2017 and 2016 amounting to Rp 500,000,000 thousand and Rp 1,000,000,000 thousand, respectively.

EPH memiliki fasilitas dari utang sindikasi (Bank Mandiri, Bank CIMB Niaga dan Bank Syariah Mandiri) yang belum digunakan pada 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 201.312.254 ribu.

EPH has unutilized facility from syndication loan (Bank Mandiri, Bank CIMB Niaga and Bank Syariah Mandiri) and SKBDN (Bank ICBC) as of December 31, 2017 and 2016 amounting to Rp 201,312,254 thousand, respectively.

b. 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 Pebruari 2012.

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

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

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

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

c. Perusahaan mengadakan pembaharuan dan perpanjangan atas perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotel & Towers, dengan Indo Pasific Sheraton (IPS), untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 1 Januari 2017 dan berakhir tanggal 31 Desember 2027.

c. The Company has renewed and extended its agreement relating to operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers with Indo Pasific Sheraton (IPS), to operate and manage the Hotel. The operating term of this contract commenced on January 1, 2017 and terminates on December 31, 2027.

d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah, tanah, apartemen, rumah toko dan rumah kantor.

d. 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.

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.

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

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

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 KPR/KPA withdrawal requirement and related documents as specified in each agreement (Note 6).

e. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).

f. Berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar No. 47 tanggal 26 Nopember 2013 dari notaris Justiana, SH, notaris di Surabaya, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan ASK untuk melakukan tukar menukar kepemilikan tanah dalam rangka konsolidasian tanah, agar masing-masing pihak dapat mengembangkan kawasannya. Tanah yang akan ditukarkan adalah seluas 230.172 m^2 yang berlokasi di kelurahan Keputih.

   Sampai dengan tanggal 31 Desember 2017, tanah milik Perusahaan yang telah dipertukarkan kepemilikan tanahnya adalah seluas 229.362 m^2 Sedangkan tanah milik PT Artisan Surya Kreasi yang telah dipertukarkan adalah seluas 228.388 m^2. Atas pertukaran kepemilikan tanah ini telah dituangkan dalam Adendum Perjanjian Tukar Menukar No. 64 tanggal 30 Nopember 2013 dengan notaris Justiana, SH, notaris di Surabaya.

g. Pada Desember 2013, AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan hotel Sheraton Grand Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.

h. 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 SMI dan GMI secara proporsional dengan pemegang saham yang lain.

i. Pada Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.

j. 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 147 unit apartemen servis. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada 31 Mei 2016 berlaku untuk 5 tahun.

k. Pada Juni 2017, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Indo Pacific Sheraton, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya dan The Westin Surabaya. Perjanjian tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2019 dengan jangka waktu 20 tahun berakhir tanggal 31 Desember 2039.

e. 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).

f. Based on Exchange Agreement No. 47 dated November 26, 2013 with notary Justiana, SH, in Surabaya, the Company entered into an agreement with ASK to exchange the land ownership in connection with land consolidation purpose, as such each party may develop their own respective area. The exchanged land is 230,172 square meters located in Keputih.

   As of December 31, 2017, land owned by the Company whose ownership has been exchanged is 229,362 square meters while the land owned by PT Artisan Surya Kreasi whose ownership has been transferred is 228,388 square metres. This exchange of land ownership has been stated on Addendum of Exchange Agreement No. 64 dated November 30, 2013 with notary Justiana, SH, notary in Surabaya.

g. In December 2013, AW entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for a period of 20 years.

h. 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 SMI and GMI's bank loan to BCA proportionally with the other shareholders.

i. In December 2013, the Company entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for the period of 20 years.

j. 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 147 serviced apartment units. This agreement has been extended on May 31, 2016 for 5 years.

k. In June 2017, PP entered into agreement with PT Indo Pacific Sheraton related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya and The Westin Surabaya. This agreement will be effective on July 1, 2019 for the period of 20 years, and to be terminated on December 31, 2039.

38. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

38. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

As of December 31, 2017 and 2016, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currency as follows:

		31 Desember/*December 31,* 2017		31 Desember/*December 31,* 2016		
		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$	58.692.477	795.165.683	42.928.793	576.791.263	Cash and cash equivalents
	SGD	26.466	268.190	47.935	445.742	
Aset keuangan lainnya	US$	70.757	958.622	68.366	918.565	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	US$	107.648	1.458.415	130.271	1.750.323	Trade accounts receivable from third parties
Jumlah aset			797.850.910		579.905.894	Total assets
Liabilitas						Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US$	112.768	1.527.781	143.242	1.924.600	Trade accounts payable to third parties
	SGD	-	-	127.992	1.190.186	
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	US$	21.830	295.754	-	-	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US$	6.010.137	81.425.343	8.813.230	118.414.565	Accrued expenses
	SGD	47.652	482.888	33.780	314.120	
Uang jaminan penyewa	US$	1.179.494	15.979.785	1.489.151	20.008.236	Tenants' deposits
Utang obligasi - bersih	US$	250.000.000	3.387.000.000	200.000.000	2.658.990.595	Bonds payable - net
Jumlah liabilitas			3.486.711.551		2.800.842.302	Total liabilities
Liabilitas - Bersih			(2.688.860.641)		(2.220.936.408)	Net Liabilities

Grup mencatat kerugian kurs mata uang asing sebesar Rp 24.976.266 ribu pada 2017 dan keuntungan sebesar Rp 57.902.575 ribu pada 2016.

The Group incurred foreign exchange loss of Rp 24,976,266 thousand in 2017 and foreign exchange gain of Rp 57,902,575 thousand in 2016.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on December 31, 2017 and 2016 are as follows:

Mata uang	31 Desember 2017/ *December 31* , 2017	31 Desember 2016/ *December 31* , 2016	*Foreign currencies*
	Rp	Rp	
1 US$	13.548,00	13.436,00	US$ 1
1 SGD	10.133,53	9.298,92	SGD 1

39. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NONKAS

39. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Penambahan aset real estate melalui utang	137.230.883	57.840.154	Increase in real estate assets through incurrence of liabilities
Penambahan aset real estat melalui realisasi uang muka	31.680.304	337.470.537	Increase in real estate assets through realization of advance
Reklasifikasi dari aset real estat ke properti investasi	28.491.509	87.893.112	Reclassification from real estate assets to investment properties
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka	10.834.071	861.847.339	Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui utang	6.628.024	64.836.166	Increase in property and equipment through incurrence of liabilities
Utang dividen	1.977.684	1.671.476	Dividend payable

40. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

40. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 Desember/*December 31,* 2017			
	Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)/ *Fair value through profit or loss (FVTPL)*	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ *Loans and receivables*	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ *Liabilities at amortized cost*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Aset Keuangan Lancar				**Current Financial Assets**
Kas dan setara kas	-	3.404.909.898	-	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	-	349.380.552	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	448.497.029	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	74.546.408	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar				**Noncurrent Financial Assets**
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	-	1.362.833	-	Other accounts receivable from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	15.958.622	-	Other noncurrent financial asset
Instrumen keuangan derivatif	58.465.784	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	58.465.784	4.294.655.342	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				**Current Financial Liabilities**
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	364.134.878	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	140.614.459	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	179.631.322	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	401.946.773	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	-	-	1.692.366.857	Long-term bank loans - net of current maturities
Utang obligasi	-	-	3.333.232.641	Bond payable
Uang jaminan penyewa	-	-	290.199.790	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	6.402.126.720	Total Financial Liabilities

	31 Desember/*December 31,* 2016			
	Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)/ *Fair value through profit or loss (FVTPL)*	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ *Loans and receivables*	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ *Liabilities at amortized cost*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Aset Keuangan Lancar				**Current Financial Assets**
Kas dan setara kas	-	2.431.261.291	-	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	-	202.723.810	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	185.527.013	-	Trade account receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	51.768.992	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar				**Noncurrent Financial Assets**
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	-	1.362.833	-	Other accounts receivable from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	24.297.120	-	Other noncurrent financial asset
Instrumen keuangan derivatif	60.198.117	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	60.198.117	2.896.941.059	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				**Current Financial Liabilities**
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	211.649.226	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	100.761.827	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	211.984.955	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	769.456.459	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	-	-	1.811.518.039	Long-term bank loans - net of current maturities
Utang obligasi	-	-	2.658.990.595	Bond payable
Instrumen keuangan derivatif	5.390.013	-	-	Derivative financial instruments
Uang jaminan penyewa	-	-	245.214.405	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	5.390.013	-	6.009.575.506	Total Financial Liabilities

41. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

i. Manajemen risiko mata uang asing

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing seperti pinjaman dan bunga pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap US$. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 31 Desember 2017 dan 2016 dinyatakan pada Catatan 38.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 1% (2016: 2%) dalam Rp terhadap Dollar Amerika Serikat yang relevan. 1% pada 2017 dan 2% pada 2016 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.

Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya untuk perubahan 1% dan 2% masing-masing pada tahun 2017 dan 2016 dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rp menguat 1% dan 2% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 1% dan 2% dari Rp terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

	2017	2016	
	Rp'000	Rp'000	
Laba bersih tahun berjalan	26.886.459	44.961.745	Profit for the year

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

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap US Dollar untuk meningkatkan kemampuannya mengelola resiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari Notes 2024 (Catatan 22).

41. FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Financial risk management objectives and policies

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

i. Foreign currency risk management

The Group is exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions such as borrowings and accrued interest on such borrowings denominated in foreign currency.

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the US$. The Group's monetary assets and liabilities open position at December 31, 2017 and 2016 is detailed in Note 38.

The following table details the Group's sensitivity to a 1% (2016: 2%) increase/ decrease in the Rp against U.S. Dollar. 1% in 2017 and 2% in 2016 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.

The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 1% and 2% change in foreign currency rates in 2017 and 2016, respectively. The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rp strengthens 1% and 2% against the relevant currency. For a 1% and 2% weakening of the Rp against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

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

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against US Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its Notes 2024 (Note 22).

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

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

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

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

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 50 basis poin (2016: 50 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.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 50 dan 50 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan, laba Grup setelah pajak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing akan turun/naik sebesar Rp 6.875.537 ribu dan Rp 8.403.698 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 dan 10.

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.

ii. Interest rate risk management

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

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

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

Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analyses below have been determined based on the exposure to interest rates at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 50 basis point (2016: 50 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.

If interest rates had been 50 and 50 basis points higher/lower and all other variables were held constant, the Group profit after tax for the year ended December 31, 2017 and 2016 would decrease/increase by Rp 6,875,537 thousand and Rp 8,403,698 thousand, respectively. This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

iii. Credit risk management

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group. Accounts receivable balances are stated in Notes 7 and 10.

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 repossesion 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.

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.

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. 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.

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 are in accordance with the liquidity requirement and the short, medium and long term funding. The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

Liquidity and interest risk tables

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities with agreed repayment periods. The table has been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ *Weighted averag 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 2017								**December 31, 2017**
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		364.134.878	-	-	-	-	364.134.878	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		140.614.459	-	-	-	-	140.614.459	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		179.631.322	-	-	-	-	179.631.322	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	324.892.070	-	324.892.070	Tenants' deposits
Insrumen tingkat bunga variabel								Variable interest rate instruments
Utang bank	8,64%	8.930.801	160.565.330	424.568.928	1.984.444.240	-	2.578.509.299	Bank loans
Insrumen tingkat bunga tetap								Fixed interest rate instruments
Utang obligasi	5,00%	-	84.675.000	84.675.000	677.400.000	3.895.050.000	4.741.800.000	Bond payable
Utang bank	10,25%	7.586.621	19.708.096	85.609.193	215.926.966	-	328.830.876	Bank loan
Jumlah		700.898.081	264.948.426	594.853.121	3.202.663.276	3.895.050.000	8.658.412.904	Total

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ *Weighted averag 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 2016								**December 31, 2016**
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		183.865.942	-	-	27.783.284	-	211.649.226	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		100.761.827	-	-	-	-	100.761.827	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		211.984.955	-	-	-	-	211.984.955	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	271.449.832	-	271.449.832	Tenants' deposits
Insrumen tingkat bunga variabel								Variable interest rate instruments
Utang bank	10,09%	24.355.282	94.569.358	518.554.734	2.090.042.577	-	2.727.521.951	Bank loans
Insrumen tingkat bunga tetap								Fixed interest rate instruments
Utang obligasi	7,13%	100.473.583	-	98.835.427	3.157.618.021	-	3.356.927.031	Bond payable
Utang bank	10,50%	-	24.129.101	27.937.304	330.991.833	-	383.058.238	Bank loan
Jumlah		621.441.589	118.698.459	645.327.465	5.877.885.547	-	7.263.353.060	Total

Jumlah yang dicakup di atas untuk suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

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

Tabel berikut merinci analisis likuiditas Grup untuk instrumen derivatif keuangan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas masuk dan arus kas keluar bersih tidak didiskontokan kontraktual dari instrumen derivatif yang diselesaikan secara neto, dan arus masuk dan arus kas keluar bruto tidak didiskontokan atas derivatif tersebut yang mengharuskan penyelesaian secara bruto. Ketika jumlah utang atau piutang tidak tetap, jumlah yang diungkapkan telah ditentukan dengan mengacu pada suku bunga diproyeksikan seperti yang digambarkan oleh kurva yield pada akhir periode pelaporan.

The following table details the Group's liquidity analysis for its derivative financial instruments. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual net cash inflows and outflows on derivative instruments that settle on a net basis, and the undiscounted gross inflows and outflows on those derivatives that require gross settlement. When the amount payable or receivable is not fixed, the amount disclosed has been determined by reference to the projected interest rates as illustrated by the yield curves at the end of the reporting period.

	Kurang dari 1 bulan/ *Less than 1 month*	1-3 bulan *1-3 months*	3 bulan - 1 tahun/ *3 months to 1 year*	1-5 tahun *1-5 years*	Diatas 5 tahun/ *5+ years*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
31 Desember 2017						**December 31, 2017**
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	-	58.465.784	Derivative financial instrument
31 Desember 2016						**December 31, 2016**
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	60.198.117	-	Derivative financial instrument
Liabilitas						Liability
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	5.390.013	-	Derivative financial instrument
Jumlah	-	-	-	54.808.104	-	Total

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 20 dan 21) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 23), tambahan modal disetor (Catatan 24), Penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

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

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

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 20 and 21) and equity shareholders of the holding, consisting of capital stock (Note 23), additional paid-in capital (Note 24), other comprehensive income, retained earnings and noncontrolling interests (Note 25).

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

The gearing ratio as of December 31, 2017 and 2016 are as follows:

	31 Desember/*December 31,*		
	2017	2016	
	Rp '000	Rp '000	
Pinjaman	5.427.546.271	5.239.965.093	Debt
Kas dan setara kas	3.406.223.405	2.432.450.704	Cash and cash equivalents
Pinjaman - bersih	2.021.322.866	2.807.514.389	Net debt
Ekuitas	12.791.490.025	11.019.693.800	Equity
Rasio pinjaman - bersih terhadap modal	15,80%	25,48%	Net debt to equity ratio

42. 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.

42. FAIR VALUE MEASUREMENTS

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

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

	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	Nilai wajar/ *Fair value*	
	Rp'000	Rp'000	
31 Desember 2017			December 31, 2017
Utang obligasi	3.333.232.641	3.417.889.440	Bonds payable
31 Desember 2016			December 31, 2016
Utang obligasi	2.658.990.595	2.714.860.806	Bonds payable

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

Nilai wajar instrumen derivatif dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

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

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

The fair values of derivative instruments are calculated using quoted prices. Where such price are not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

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

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

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

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

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

31 Desember 2017	Tingkat 1/ *Level 1* Rp'000	Tingkat 2/ *Level 2* Rp'000	Tingkat 3/ *Level 3* Rp'000	Jumlah/ *Total* Rp'000	December 31, 2017
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	-	58.465.784	-	58.465.784	Financial instrument derivative
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Aset non keuangan					Non financial assets
Properti investasi	-	-	22.555.121.000	22.555.121.000	Investment properties
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	3.417.889.440	-	-	3.417.889.440	Bond payable

31 Desember 2016	Tingkat 1/ *Level 1* Rp'000	Tingkat 2/ *Level 2* Rp'000	Tingkat 3/ *Level 3* Rp'000	Jumlah/ *Total* Rp'000	December 31, 2016
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	-	60.198.117	-	60.198.117	Financial instrument derivative
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Aset non keuangan					Non financial assets
Properti investasi	-	-	20.611.563.000	20.611.563.000	Investment properties
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	2.714.860.806	-	-	2.714.860.806	Bond payable
Liabilitas yang diukur pada nilai wajar					Liabilities measured at fair value
Liabilitas keuangan pada FVTPL					Financial liabilities at FVTPL
Instrumen keuangan derivatif	-	5.390.013	-	5.390.013	Financial instrument derivatives

43. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada tanggal 30 Januari 2018, berdasarkan surat Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 99/-1.792.2, PSA mendapatkan surat persetujuan izin prinsip pembangunan jembatan interkoneksi dari Gedung Plaza Blok M ke Stasiun MRT Blok M.

43. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD

On January 30, 2018, based on letter of the Provincial Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 99/-1.792.2, PSA obtained the approval letter of principle of interconnection bridge construction from Plaza Blok M Building to Blok M MRT Station.

Berdasarkan akta No. 15 tanggal 8 Januari 2018 dari Eriko Nicolaus Honanda, S.E., S.H., M.M., notaris di Jakarta, Perusahaan dan PP melakukan setoran modal kepada GPS sebesar Rp 80.000.000 ribu tanpa merubah persentase kepemilikan.

Based on Notarial Deed No. 15 dated January 8, 2018 from Eriko Nicolous Honanda, S.E., S.H., M.M., notary in Jakarta, the Company and PP increased paid-in capital to GPS amounting to Rp 80,000,000 thousand, without change in the percentage of ownership interest.

44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 82 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 19 Maret 2018.

44. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 82 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issue by the Board of Directors on March 19, 2018.