

PT PAKUWON JATI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES

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

**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2021 DAN 2020/
*FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020***

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

	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 2021 dan 2020		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – For the years ended December 31, 2021 and 2020
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 2021 DAN 2020
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, 2021 AND 2020
FOR THE YEARS THEN ENDED
PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We, the undersigned:

1. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position
2. Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Nomor Telepon/Phone Number
Jabatan/Position

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

menyatakan bahwa:

state that:

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

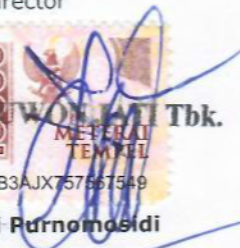
1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 31 Maret 2022 / March 31, 2022

Direktur /
Director


PT. PAKUWON JATI Tbk.
100000
METERAI
TEMPEL
8B3AJX757567549
Sutandi Purnomosidi

Direktur /
Director


Drs. Minarto

Laporan Auditor Independen

No. 00121/2.1265/AU.1/03/1208-1/1/III/2022

Pemegang Saham dan 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 2021, 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.

Independent Auditor's Report

No. 00121/2.1265/AU.1/03/1208-1/1/III/2022

The Stockholders and 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, 2021, 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.



Imelda & Rekan

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte Asia Pacific Limited is a company limited by guarantee and a member firm of DTTL. Members of Deloitte Asia Pacific Limited and their related entities, each of which are separate and independent legal entities, provide services from more than 100 cities across the region, including Auckland, Bangkok, Beijing, Hanoi, Hong Kong, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Osaka, Seoul, Shanghai, Singapore, Sydney, Taipei and Tokyo.

Imelda & Rekan

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

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 2021, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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.

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, 2021, and their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

IMELDA & REKAN



Theodorus Bambang Dwi K.A.
Izin Akuntan Publik/*License of Public Accountant* No. AP.1208

31 Maret/*March* 31, 2022



PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2021 DAN 2020

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2021 Rp '000	31 Desember/ December 31, 2020 Rp '000
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	6.443.643.453	2.886.903.145
Aset keuangan lainnya	6	404.187.586	391.785.242
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian kredit sebesar Rp 2.319.187 ribu pada 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: Rp 149.325 ribu)	7	105.828.175	101.923.579
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga		145.847.584	136.405.871
Persediaan	8		
Aset real estat		3.956.831.705	4.492.381.917
Lain-lain		23.868.389	19.616.706
Pajak dibayar dimuka		32.626.492	80.136.768
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	9	340.206.994	480.870.603
Jumlah Aset Lancar		<u>11.453.040.378</u>	<u>8.590.023.831</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada entitas asosiasi	10	157.859.984	133.696.266
Uang muka pembelian	11	22.406.092	10.940.288
Persediaan - aset real estat	8	2.731.446.241	2.747.533.699
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 3.483.600.495 ribu pada 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: Rp 3.006.982.117 ribu)	12	12.023.654.134	12.367.265.170
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 1.140.566.298 ribu pada 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: Rp 977.611.505 ribu)	13	2.318.296.002	2.355.148.670
Klaim atas pengembalian pajak	31	5.707.913	17.848.326
Aset pajak tangguhan - bersih	31	53.547.643	58.229.219
Instrumen keuangan derivatif	21	97.290.340	174.549.793
Aset lain-lain		2.832.402	3.570.115
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>17.413.040.751</u>	<u>17.868.781.546</u>
JUMLAH ASET		<u><u>28.866.081.129</u></u>	<u><u>26.458.805.377</u></u>

ASSETS

CURRENT ASSETS

Cash and cash equivalents
Other financial assets
Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for credit losses of Rp 2,319,187 thousand at December 31, 2021 (December 31, 2020: Rp 149,325 thousand)
Other accounts receivable from third parties
Inventories
Real estate assets
Others
Prepaid taxes
Advances and prepaid expenses
Total Current Assets

NONCURRENT ASSETS

Investment in an associate
Advances for purchases
Inventories - real estate assets
Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 3,483,600,495 thousand at December 31, 2021 (December 31, 2020: Rp 3,006,982,117 thousand)
Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 1,140,566,298 thousand at December 31, 2021 (December 31, 2020: Rp 977,611,505 thousand)
Claim for tax refund
Deferred tax assets - net
Derivative financial instruments
Other assets
Total Noncurrent Assets

TOTAL ASSETS

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2021 DAN 2020 (Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2021 AND 2020 (Continued)

	Catatan/ <i>Notes</i>	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2021 Rp '000	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2020 Rp '000
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	14	215.293.779	347.559.503
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		130.602.468	142.831.942
Utang pajak	15	59.653.247	67.558.919
Biaya yang masih harus dibayar	16	185.814.402	192.726.560
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,6	4.965.031	8.728.812
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	767.830.326	866.599.222
Uang muka pelanggan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	1.604.859.452	2.313.213.889
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	19	49.962.237	397.479.389
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3.018.980.942	4.336.698.236
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	97.909.619	110.171.993
Uang muka pelanggan jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	332.474.741	249.977.789
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	19	-	49.960.967
Utang obligasi	20	5.656.870.923	3.496.578.098
Utang lain-lain		-	3.160.569
Uang jaminan penyewa		395.787.402	386.252.911
Liabilitas imbalan pasca kerja	33	185.619.043	227.309.543
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		6.668.661.728	4.523.411.870
Jumlah Liabilitas		9.687.642.670	8.860.110.106
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham			
Modal dasar - 120.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham	22	1.203.990.060	1.203.990.060
Tambahan modal disetor	23	362.194.103	362.194.103
Perubahan ekuitas entitas anak		13.512.486	13.512.486
Penghasilan komprehensif lain		35.198.441	6.519.986
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya		10.000.000	9.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		14.421.810.440	13.040.262.372
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		16.046.705.530	14.635.479.007
Kepentingan nonpengendali	24a	3.131.732.929	2.963.216.264
Jumlah Ekuitas		19.178.438.459	17.598.695.271
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		28.866.081.129	26.458.805.377

LIABILITIES AND EQUITY

CURRENT LIABILITIES

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

Total Current Liabilities

NONCURRENT LIABILITIES

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

Total Noncurrent Liabilities

Total Liabilities

EQUITY

**Equity attributable to owners of
the Company**

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

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

Noncontrolling interests

Total Equity

TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2021 DAN 2020

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

	Catatan/ Notes	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Pendapatan	25	5.713.272.952	3.977.211.311	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	26	<u>2.949.228.732</u>	<u>2.036.318.493</u>	Cost of Revenues
Laba Bruto		<u>2.764.044.220</u>	<u>1.940.892.818</u>	Gross Profit
Beban penjualan	27	(186.981.767)	(131.406.838)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(307.167.379)	(308.854.134)	General and administrative expenses
Beban keuangan	29	(352.402.835)	(294.858.028)	Finance costs
Beban pajak final	31a	(288.838.850)	(240.976.810)	Final tax expense
Penghasilan bunga	30	136.946.567	202.313.016	Interest income
Kerugian kurs mata uang asing - bersih	37	(37.699.023)	(55.973.079)	Loss from foreign exchange - net
Bagian laba (rugi) bersih entitas asosiasi	10	7.612.204	(3.230.230)	Equity in net gain (loss) of an associate
Penalti atas penebusan utang obligasi	20	(99.436.111)	-	Penalty on redemption of bond payable
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih	21	(98.099.302)	(25.712.165)	Loss on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih		<u>26.268.320</u>	<u>66.784.871</u>	Others - net
Laba sebelum Pajak		1.564.246.044	1.148.979.421	Profit before Tax
Beban pajak penghasilan - bersih	31b	<u>(13.811.705)</u>	<u>(29.866.411)</u>	Income tax expense - net
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		1.550.434.339	1.119.113.010	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR:
<i>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:</i>				<i>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</i>
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	33	28.993.821	17.155.508	Remeasurement of defined benefit obligation
Bagian penghasilan (rugi) komprehensif lain atas entitas asosiasi	10	551.514	(652.839)	Share in other comprehensive income (loss) of associates
Beban pajak terkait pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		(553.881)	(120.098)	Income tax expense relating to items that will not be reclassified subsequently to profit or loss
<i>Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:</i>				<i>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		<u>317.395</u>	<u>912.698</u>	Exchange difference on translating foreign operations
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>1.579.743.188</u>	<u>1.136.408.279</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		1.382.548.068	929.918.580	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	24b	<u>167.886.271</u>	<u>189.194.430</u>	Noncontrolling interests
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		<u>1.550.434.339</u>	<u>1.119.113.010</u>	PROFIT FOR THE YEAR
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		1.411.226.523	945.777.098	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		<u>168.516.665</u>	<u>190.631.181</u>	Noncontrolling interests
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>1.579.743.188</u>	<u>1.136.408.279</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA PER SAHAM	32			EARNINGS PER SHARE
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar		28,71	19,31	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.

	Catatan/ Notes	Modal disetor/ Paid-up capital stock	Tambahkan modal disetor/ Additional paid-in capital	Perubahan ekuitas entitas anak/ Difference in value due to changes in equity of subsidiaries	Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ Other comprehensive income (loss)			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	
					Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi/ Share in other comprehensive income of associates	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	Rp '000	
Saldo per 1 Januari 2020		1.203.990.060	362.194.103	13.512.486	1.572.439	127.261	(11.038.232)	8.000.000	12.111.343.792	13.689.701.909	2.928.842.048	16.618.543.957	Balance as of January 1, 2020
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	-	929.918.580	929.918.580	189.194.430	1.119.113.010	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:													Other comprehensive income:
Keuntungan atau kerugian aktuarial atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	(652.839)	-	15.598.659	-	-	14.945.820	1.436.751	16.382.571	Actuarial gain or loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	-	912.698	-	-	-	912.698	-	912.698	Exchange differences on translating foreign operations
Cadangan umum	22	-	-	-	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	General reserve
Pengembalian setoran modal oleh kepentingan nonpengendali di entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.695.500)	(13.695.500)	Refund of capital contribution by a noncontrolling interest in a subsidiary
Pengembalian uang muka setoran modal kepada kepentingan nonpengendali di entitas anak		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)	Refund of advance capital contribution to a noncontrolling interest in a subsidiary
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.561.465)	(140.561.465)	Dividend distributed by subsidiary to noncontrolling interests
Saldo per 31 Desember 2020		1.203.990.060	362.194.103	13.512.486	919.600	1.039.959	4.560.427	9.000.000	13.040.262.372	14.635.479.007	2.963.216.264	17.598.695.271	Balance as of December 31, 2020
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	-	1.382.548.068	1.382.548.068	167.886.271	1.550.434.339	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:													Other comprehensive income:
Keuntungan atau kerugian aktuarial atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	551.514	-	27.809.546	-	-	28.361.060	630.394	28.991.454	Actuarial gain or loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	-	317.395	-	-	-	317.395	-	317.395	Exchange differences on translating foreign operations
Cadangan umum	22	-	-	-	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	General reserve
Saldo per 31 Desember 2021		1.203.990.060	362.194.103	13.512.486	1.471.114	1.357.354	32.369.973	10.000.000	14.421.810.440	16.046.705.530	3.131.732.929	19.178.438.459	Balance as of December 31, 2021

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 2021 DAN 2020

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

	Catatan/ Notes	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		4.966.324.537	3.797.719.938	Cash received from customers
Pembayaran pajak final		(257.951.625)	(202.035.714)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		4.708.372.912	3.595.684.224	Cash received from customers - net
Pembayaran kepada pemasok		(1.569.501.640)	(1.526.465.980)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(439.528.553)	(360.357.588)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain		(277.591.511)	(227.539.635)	Cash paid to others
Kas yang dihasilkan dari operasi		2.421.751.208	1.481.321.021	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		131.732.228	211.308.477	Interest received
Penerimaan dari restitusi pajak		12.140.514	-	Tax restitution received
Pembayaran pajak penghasilan		(17.166.740)	(27.299.391)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan		(309.891.114)	(246.226.140)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		2.238.566.096	1.419.103.967	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan deposito berjangka		-	66.049.680	Withdrawal of time deposits
Kenaikan (penurunan) cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		(3.763.781)	3.639.448	Increase (decrease) in reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi		624.156	5.699.812	Proceeds from sale of property and equipment and investment properties
Pembayaran uang muka pembelian tanah		(13.113.321)	(129.709.858)	Payment of advances for purchase of land
Perolehan properti investasi		(161.590.115)	(359.273.766)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap		(120.149.755)	(211.779.045)	Acquisition of property and equipment
Arus kas keluar bersih akuisisi bisnis	1b	-	(1.099.853.000)	Net cash outflow on acquisition of business
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	10	(16.000.000)	(20.000.000)	Increase in investment an associate
Pengembalian uang muka setoran modal kepada kepentingan nonpengendali di entitas anak		-	(2.000.000)	Refund of advance capital to a noncontrolling interest in a subsidiary
Pengembalian modal oleh kepentingan nonpengendali di entitas anak		-	(13.695.500)	Capital repayment by a noncontrolling interest in a subsidiary
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(313.992.816)	(1.760.922.229)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank	19	(398.320.019)	(914.841.862)	Payment of bank loans
Penebusan utang obligasi		(3.577.500.000)	-	Redemption of bonds payable
Penerimaan utang obligasi	20	5.773.300.500	-	Proceeds of bonds payable
Pembayaran biaya emisi obligasi		(101.321.104)	-	Payment of bonds issuance costs
Premium utang obligasi		45.111.224	-	Premium of bond payable's penalty
Pembayaran atas penalti utang obligasi	20	(99.436.111)	-	Payment of bonds payable penalty
Pembayaran dividen		-	(757)	Payment of dividends
Penempatan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		(16.166.125)	(28.956.176)	Placement in restricted time deposits
Pembayaran dividen tunai kepada kepentingan nonpengendali		-	(140.561.465)	Dividend paid to noncontrolling interests
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		1.625.668.365	(1.084.360.260)	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS				NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
		3.550.241.645	(1.426.178.522)	
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN				CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	5	2.895.631.957	4.318.373.939	Effect of foreign exchange rate changes
		2.734.882	3.436.540	
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN				CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
	5	6.448.608.484	2.895.631.957	
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN				SUPPLEMENTAL DISCLOSURES
Kas dan setara kas terdiri dari :				Cash and cash equivalents consist of:
Kas dan setara kas	5	6.443.643.453	2.886.903.145	Cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	6	4.965.031	8.728.812	Fund for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Jumlah		6.448.608.484	2.895.631.957	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. 61 tanggal 24 September 2020 dari notaris Surjadi, S.H. MKn. MM. MH., notaris di Jakarta sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka secara elektronik. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU.AH.01.03-0402317 Tahun 2020 tanggal 27 Oktober 2020.

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

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang usaha (1) pusat perbelanjaan, (2) pusat perkantoran, (3) hotel dan (4) real estat. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 2.670 pada 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: 2.773 karyawan).

Susunan pengurus Perusahaan pada 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember/December 31,</u> <u>2021 dan/and 2020</u>	
Presiden Komisaris	Alexander Tedja	President Commissioner
Komisaris	Ir. Richard Adisastra	Commissioner
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Independent Commissioner
Presiden Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra	President Director
Direktur	Eiffel Tedja Wong Boon Siew Ivy Sutandi Purnomosidi Lauw, Syane Wahyuni Loekito Drs. Minarto	Directors

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. 61 dated September 24, 2020 notarized by Surjadi, S.H. MKn. MM. MH., notary in Jakarta related to regulation of the Financial Services Authority concerning the electronic General Meeting of Shareholder. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU.AH.01.03-0402317 Tahun 2020 dated October 27, 2020.

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

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in the operations of (1) shopping center, (2) business center, (3) hotel and (4) real estate. The Company started commercial operations in May 1986. The Company and its subsidiaries (the "Group") has total number of employees of 2,670 as of December 31, 2021 (December 31, 2020: 2,773 employees).

The Company's management at December 31, 2021 and 2020 consists of the following:

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2021 DAN 2020 SERTA UNTUK TAHUN -TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at December 31, 2021 and 2020 consists of the following:

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
Komite Audit			Audit Committee
Ketua	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Chairman
Anggota	Hartono Rahardjo Pradhono	Hartono Rahardjo Agus Subyantara	Members
Sekretaris Perusahaan	Drs. Minarto	Drs. Minarto	Corporate Secretary
Unit Audit Internal	FX Bosse Gozali	FX Bosse Gozali	Internal Audit Unit

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) 31 Desember/December 31,		Tahun operasi komersial/ Commercial operating year
			2021	2020	2021	2020	
					Rp'000	Rp'000	
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / Property development Gandaria City	83,33%	83,33%	2.018.261.276	1.983.688.717	2010
PT Elite Prima Utama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ Property development Kota Kasablanka	99,99%	99,99%	4.636.241.955	5.810.602.115	2012
PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	99,99%	99,99%	169.387.533	134.442.022	i)
PT Pakuwon Regensi (PR)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	51,00%	51,00%	3.373.887	3.279.267	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)	Jakarta	Pengembang properti Pakuwon Mall Bekasi / Property development Pakuwon Mall Bekasi	83,73%	83,73%	521.163.453	465.839.516	2020
Pakuwon Prima Pte Ltd. (PPPL)	Singapura/ Singapore	Investasi, perdagangan dan konsultasi/Investment, trading and consultancy	100,00%	100,00%	35.653.468	3.637.360.652	2014
Artius Grandis Pte Ltd. (AGPL) iii)	Singapura/ Singapore	Investasi, perdagangan dan konsultasi/Investment, trading and consultancy	100,00%	100,00%	2.027.050.352	3.626.863.339	2014
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	70,00%	70,00%	618.791.946	618.291.775	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya	Pengembang properti Pakuwon Mall/ Property development Pakuwon Mall	67,13%	67,13%	6.106.798.442	5.911.289.363	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iv)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ Property development Royal Plaza	75,00%	75,00%	339.254.893	319.051.475	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iv)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ Property development Blok M Plaza	99,92%	99,92%	589.992.481	611.955.359	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) v)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ Apartment services Somerset	99,99%	99,99%	310.201.521	311.176.737	2007
PT Cemerlang Indo Properti (CIP) vi)	Jakarta	Pengembang properti/ Property development	99,00%	99,00%	92.551	92.666	i)

i) Perusahaan belum beroperasi/The Company not yet operating

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

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

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

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

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

Akuisisi Kombinasi Bisnis

Pada tanggal 25 November 2020, PT Pakuwon Permai ("PP") dan PT Delta Merlin Dunia Properti ("DMDP") menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB"), dimana PP setuju untuk membeli pusat perbelanjaan Hartono Mall Yogyakarta, Marriott Hotel Yogyakarta dan Hartono Mall Solo dengan harga jual Rp 1.100.000.000 ribu. Pada tanggal yang sama PP dan DMDP telah menandatangani Akta Jual Beli terkait dengan pembelian properti tersebut.

Nilai wajar dari aset dan liabilitas dari bisnis Hartono Mall Yogyakarta, Marriott Hotel Yogyakarta dan Hartono Mall Solo berdasarkan hasil penilaian alokasi harga pembelian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Ruki, Safrudin & Rekan pada tanggal akuisisi adalah sebagai berikut:

	Nilai wajar pada tanggal akuisisi/ <i>Fair value at acquisition date</i> Rp '000
Kas	147.000
Piutang usaha kepada pihak ketiga	2.510.000
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	8.009.000
Persediaan	654.000
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	642.000
Aset tetap	207.310.000 *
Properti investasi	1.106.454.000 *
Aset pajak tangguhan	8.264.740
Total aset	1.333.990.740
Utang usaha pihak ketiga	2.445.000
Utang lain-lain pihak ketiga	7.776.000
Utang pajak	492.000
Biaya yang masih harus dibayar	630.000
Pendapatan diterima dimuka	1.619.000
Uang jaminan penyewa	30.735.000
Total liabilitas	43.697.000
Aset neto pada tanggal akuisisi	1.290.293.740

*) Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP Susan Widjojo & Rekan, penilai independen

Keuntungan bersih atas pembelian dengan diskon yang timbul dari akuisisi ini sebesar Rp 54.004.009 ribu, terdiri dari (1) imbalan yang dialihkan sebesar Rp 1.100.000.000 ribu; (2) nilai wajar aset bersih teridentifikasi yang diperoleh sebesar Rp 1.290.293.740 ribu; dan (3) pembayaran pajak atas pengalihan tanah dan bangunan dan biaya lainnya sebesar Rp 136.289.731 ribu. Jumlah bersih tersebut disajikan pada "lain-lain - bersih" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Business Combination Acquisition

On November 25, 2020, PT Pakuwon Permai ("PP") and PT Delta Merlin Dunia Properti ("DMDP") signed a Conditional Sale and Purchase Agreement ("CSPA"), whereby PP agreed to purchase Hartono shopping center Yogyakarta, Marriott Hotel Yogyakarta and Hartono shopping center Solo at an agreed selling price of Rp 1,100,000,000 thousand. On the same date, PP and DMDP have signed Sale and Purchase Deed for the purchase of the properties.

The fair value of the identifiable assets and liabilities of Hartono Mall Yogyakarta, Marriott Hotel Yogyakarta and Hartono Mall Solo based on the results of the purchase price allocation ("PPA") assessment by Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Ruki, Safrudin & Rekan, business as of the acquisition date is as follow:

	Nilai wajar pada tanggal akuisisi/ <i>Fair value at acquisition date</i> Rp '000
Cash	147.000
Trade accounts receivable from third parties	2.510.000
Other accounts receivable from third parties	8.009.000
Inventories	654.000
Advance and prepaid expenses	642.000
Property and equipment	207.310.000 *
Investment properties	1.106.454.000 *
Deferred tax assets	8.264.740
Total assets	1.333.990.740
Trade accounts payable to third parties	2.445.000
Other accounts payable to third parties	7.776.000
Taxes payable	492.000
Accrued expenses	630.000
Unearned revenue	1.619.000
Tenant deposits	30.735.000
Total liabilities	43.697.000
Net assets at acquisition date	1.290.293.740

*) Based on valuation performed by KJPP Susan Widjojo & Rekan, an independent appraiser

Net gain from a bargain purchase arising from such acquisition amounted to Rp 54,004,009 thousand, consisting of (1) consideration transferred amounting to Rp 1,100,000,000 thousand; (2) fair value of identifiable net assets acquired amounting to Rp 1,290,293,740 thousand; and (3) payment of tax related to transfer of land and building and other expenses amounting to Rp 136,289,731 thousand. Such net amount is presented under "others - net" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Arus kas keluar bersih yang timbul dari akuisisi adalah sebagai berikut:

Net cash outflows arising from such acquisition are as follows:

	2020 Rp '000	
Imbalan yang dibayarkan tunai	1.100.000.000	Consideration paid in cash
Kas yang diperoleh	(147.000)	Cash acquired
Arus kas keluar bersih pada saat akuisisi	<u>1.099.853.000</u>	Net cash outflow on acquisition

Sejak tanggal efektif akuisisi, bisnis ini memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp 16.560.506 ribu dan laba bersih sebesar Rp 5.722.261 ribu terhadap hasil konsolidasian tahun 2020.

Since the effective date of the acquisition, the business has contributed Rp 16,560,506 thousand of revenue and Rp 5,722,261 thousand of net income to the consolidated results in 2020.

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Grup

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group

Saham

Shares

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).

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

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

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.

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 di awal tahun 2008 telah direklasifikasi ke dalam saldo laba sesuai dengan penerapan PSAK 16 (revisi 2007) Aset Tetap).

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, seluruh saham Perusahaan sejumlah 48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

Pada tahun 2014, PPPL menerbitkan obligasi sebesar US\$ 200.000.000 atau setara Rp 2.348.696.000 ribu (*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.

Pada tanggal 14 Pebruari 2017, PPPL menerbitkan obligasi sebesar US\$ 250.000.000 atau setara Rp 3.315.750.000 ribu (*Notes 2024*) dengan tingkat bunga 5,00% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 14 Pebruari 2024 dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London sebagai Wali Amanat (Catatan 20).

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

Pada tanggal 29 April 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi sebesar US\$ 300.000.000 atau setara Rp 4.353.000.000 ribu ("Surat Utang Awal"). Pada tanggal 17 Mei 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi tambahan sebesar US\$ 100.000.000 atau setara Rp 1.420.300.500 ribu ("Surat Utang Tambahan"). Kedua obligasi ini terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri. Sehingga, nilai total Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan adalah US\$ 400.000.000 atau setara Rp 5.773.300.500 ribu ("Notes 2028") dengan tingkat bunga 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028 dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London sebagai Wali Amanat (Catatan 20).

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 earnings in accordance with the application of PSAK 16 (revised 2007) Property, Plant and Equipment).

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

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

At December 31, 2021 and 2020, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

Bonds

In 2014, PPPL issued bonds amounting to US\$ 200,000,000 or equivalent to Rp 2,348,696,000 thousand (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.

On February 14, 2017, PPPL issued bonds amounting to US\$ 250,000,000 or equivalent to Rp 3,315,750,000 thousand (the "Notes 2024") at the rate of 5.00% per annum which will mature on February 14, 2024 and listed on the Singapore Stock Exchange with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 20).

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

On April 29, 2021, the Company issued bonds amounting to US\$ 300,000,000 or equivalent to Rp 4,353,000,000 thousand ("Initial Note"). On May 17, 2021, the Company issued additional bonds amounting to US\$ 100,000,000 or equivalent to Rp 1,420,300,500 thousand ("Additional Note"). Both of these bonds are consolidated and form a single series. Therefore, the total of the Initial Note and Additional Note is US\$ 400,000,000 or equivalent to Rp 5,773,300,500 thousand (the "Notes 2028") with interest at the rate of 4.875% per annum which will due on April 29, 2028 and listed on the Singapore Stock Exchange with Bank of New York London Branch as Trustee (Note 20).

Hasil penerbitan Notes 2028 dipergunakan untuk pelunasan Notes 2024 dan keperluan korporasi umum Perusahaan

The funds generated from the issuance of the Notes 2028 were used for payment of the Notes 2024 and for the general corporate purposes.

Nilai saldo akhir dan pengungkapan lainnya mengenai Notes 2028 disajikan pada Catatan 20.

The outstanding balance and other disclosures on Notes 2028 is presented in Note 20.

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

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

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In the current year, the Group has applied new standards and a number of amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2021. The adoption of these new/revised PSAKs does not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.

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

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

Effective for periods beginning on or after April 1, 2021

- PSAK 73 (amendment) *Leases: Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2022

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 2023

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

- PSAK 25 (amendemen) *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi*
- PSAK 1 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi*

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

- PSAK 25 (amendment) *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates*
- Amendments to PSAK 1 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Disclosure of Accounting Policies*

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

3. 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, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup PSAK 53 *Pembayaran Berbasis Saham*, transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 73, dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 14 *Persediaan* atau nilai pakai dalam PSAK 48.

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

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

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for 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, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of PSAK 53 *Share-based Payment*, leasing transactions that are within the scope of PSAK 73, and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 14 *Inventories* or value in use in PSAK 48.

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

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

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai 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 hak suara kurang dari mayoritas di-investee, ia memiliki kekuasaan atas investee ketika hak suara 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 pemilikan suara 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 yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti mengendalikan entitas anak.

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

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

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 stockholders' meetings.

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

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

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

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

Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian yang diakui dalam laba rugi 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), dikurangi liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 71, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi.

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

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

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

When the Group loses control of a subsidiary, the gain or loss recognized in profit or loss 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), less liabilities of the subsidiary and any non-controlling interests. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 71, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate.

d. Kombinasi Bisnis

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

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar, kecuali untuk:

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 46 *Pajak Penghasilan* dan PSAK 24 *Imbalan Kerja*;
- Instrumen liabilitas atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 53 *Pembayaran Berbasis Saham* pada tanggal akuisisi; dan
- Aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 58 *Aset tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan* diukur sesuai dengan standar tersebut.

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 diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih 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 tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

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

d. Business Combinations

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

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value, except that:

- Deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 46 *Income Taxes* and PSAK 24 *Employee Benefits*, respectively;
- Liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 53 *Share-based Payments* at the acquisition date; and
- Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 58 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations* and are measured in accordance with that standard.

Goodwill is measured as the excess of 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 equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any 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 gain from bargain purchase.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes 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 kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi lain diukur ulang ke nilai wajar pada tanggal pelaporan selanjutnya dengan perubahan nilai wajar diakui diakui di laba rugi.

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

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

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

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

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai bagian dari "tambahan modal disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang sepengendalian.

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

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

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Other contingent consideration is remeasured to fair value at subsequent reporting dates with changes in fair value recognized in profit or loss.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interests (including joint operations) in the acquired entity are remeasured to their acquisition-date fair value 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 those interests were disposed of.

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

e. Business Combination under Common Control

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

The difference between the transfer price and the book value is presented as an item of "additional paid-in capital" and is not recycled to profit or loss when control is lost.

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

f. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

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

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

Selisih kurs diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya kecuali untuk:

- Selisih kurs atas pinjaman dalam valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan aset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman dalam valuta asing;
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu;
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang dari kegiatan usaha luar negeri yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (karenanya membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pelepasan atau pelepasan sebagian dari investasi neto; dan
- Selisih nilai tukar yang muncul dari penjabaran kembali pos-pos nonmoneter, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Untuk pos-pos nonmoneter tersebut, setiap keuntungan atau kerugian dari komponen pertukaran tersebut juga diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

f. Foreign Currency Transactions and Translation

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

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

Exchange differences are recognized in profit or loss in the period in which they arise except for:

- Exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing;
- Exchange differences on transactions entered into in order to hedge certain foreign currency risks for hedge accounting policies);
- Exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on disposal or partial disposal of the net investment; and
- Exchange differences arising on the retranslation of non-monetary items carried at fair value, of which gains and losses are recognized in other comprehensive income. For such non-monetary items, any exchange component of that gain or loss is also recognized in other comprehensive income.

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

Pada pelepasan kegiatan usaha luar negeri (yaitu: pelepasan dari seluruh kepentingan Grup pada kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan yang 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 selisih kurs terakumulasi di ekuitas 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 kepentingan lainnya (yaitu: pelepasan sebagian dari entitas asosiasi atau pengaturan bersama yang tidak mengakibatkan hilangnya pengaruh signifikan atau pengendalian bersama Grup), bagian proporsional dari jumlah kumulatif selisih kurs direklasifikasi ke laba rugi.

g. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

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

On the disposal of a foreign operation (i.e. a disposal of the Group's entire interest in a foreign operation, or a 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 non-controlling interests and are not recognized in profit or loss. For all other partial disposals (i.e. partial disposal of associates or joint arrangements that do not result in the Group losing significant influence or joint control), the proportionate share of the accumulated exchange differences is reclassified to profit or loss.

g. Transactions with Related Parties

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over the Group;
 - ii. has significant influence over the Group; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

b) 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.

h. Instrumen Keuangan

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

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

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

- i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring entity are also related to the reporting entity.
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

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

h. Financial Instruments

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

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

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

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

Klasifikasi aset keuangan

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

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

Instrumen aset selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika memenuhi kedua kondisi berikut ini:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

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

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

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

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

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

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

Classification of financial assets

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

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

Assets instruments that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"):

- the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

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

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

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

Amortized cost and effective interest method

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

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

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

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

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

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi dan dimasukkan dalam pos "Penghasilan bunga".

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

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

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

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

Interest income is recognized in profit or loss and is included in the "Interest income" line item.

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Efek utang yang tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Efek utang yang tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada efek utang yang tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika efek utang yang tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari efek utang yang tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Jika efek utang yang tercatat yang terdaftar ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

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

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan actual laba jangka pendek ; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

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

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

Debt instruments classified as at FVTOCI

Listed debt securities held by the Group are classified as at FVTOCI. The listed debt securities are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of these listed debt securities as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these listed debt securities had been measured at amortized cost. All other changes in the carrying amount of these listed debt securities are recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of investments revaluation reserve. When these listed debt securities are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Equity instruments designated as at FVTOCI

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

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

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

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

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

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

Aset keuangan pada FVTPL

Financial assets at FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI (di atas) diukur pada FVTPL, khususnya:

Financial assets that do not meet the criteria for being measured at amortized cost or FVTOCI (above) are measured at FVTPL, specifically:

- Investasi dalam instrumen ekuitas diklasifikasi sebagai FVTPL, kecuali Grup menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki tidak untuk diperdagangkan dan bukan merupakan imbalan kontingen dari kombinasi bisnis, sebagai FVTOCI pada pengakuan awal.
- Instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI diklasifikasi sebagai FVTPL. Sebagai tambahan, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi dan FVTOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (yang disebut "inkonsistensi akuntansi") pengukuran dan pengakuan yang timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian dengan basis berbeda. Grup tidak menetapkan instrumen utang sebagai FVTPL.

- Investments in equity instruments are classified as at FVTPL, unless the Group designates an equity investment that is neither held for trading nor a contingent consideration arising from a business combination as at FVTOCI on initial recognition.
- Debt instruments that do not meet the amortized cost criteria or the FVTOCI criteria are classified as at FVTPL. In addition, debt instruments that meet either the amortized cost criteria or the FVTOCI criteria may be designated as at FVTPL upon initial recognition if such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (so called 'accounting mismatch') that would arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases. The Group has not designated any debt instruments as at FVTPL.

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 41.

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 41.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Foreign exchange gains and losses

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap akhir periode pelaporan. Secara spesifik:

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically:

- untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain";
- untuk instrumen utang diukur pada FVTOCI yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs atas biaya perolehan diamortisasi dari instrumen hutang diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain". Perbedaan nilai tukar lainnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi;
- untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain"; dan
- untuk instrumen ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

- for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item;
- for debt instruments measured at FVTOCI that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences on the amortized cost of the debt instrument are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item. Other exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investments revaluation reserve;
- for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item; and
- for equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI dan piutang usaha. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

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

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

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

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

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

Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at FVTOCI and trade receivables. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

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

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

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

Significant increase in credit risk

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

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

- penurunan yang signifikan baik secara aktual maupun yang diperkirakan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal;
- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada spread kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
- memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya;
- perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomik, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utangnya.

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

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

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
3. memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset memiliki peringkat kredit eksternal '*investment grade*' sesuai dengan definisi yang dipahami secara global atau jika peringkat eksternal tidak tersedia, aset tersebut memiliki peringkat internal '*performing*'. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

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

- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;
- significant deterioration in external market indicators of credit risk for a particular financial instrument, e.g. a significant increase in the credit spread, the credit default swap prices for the debtor, or the length of time or the extent to which the fair value of a financial asset has been less than its amortized cost;
- existing or forecast adverse changes in business, financial or economic conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations;
- an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

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

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

1. the financial instrument has a low risk of default;
2. the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and
3. adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations.

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has external credit rating of '*investment grade*' in accordance with the globally understood definition or if an external rating is not available, the asset has an internal rating of '*performing*'. *Performing* means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

Untuk kontrak jaminan keuangan, tanggal pada saat Grup menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal kontrak jaminan keuangan, Grup mempertimbangkan perubahan risiko bahwa debitur tertentu akan gagal bayar dalam kontrak tersebut.

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

Definisi gagal bayar

Grup menganggap bahwa ketika terdapat informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup), merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang seperti itu tidak dapat dipulihkan.

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

Aset keuangan memburuk

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

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

For financial guarantee contracts, the date that the Group becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing the financial instrument for impairment. In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a financial guarantee contract, the Group considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

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

Definition of default

The Group considers that when information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group) as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that such financial assets are generally not recoverable.

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

Credit-impaired financial assets

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

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or
- the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

Kebijakan penghapusan

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

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal. Untuk piutang sewa, arus kas yang digunakan untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian konsisten dengan arus kas yang digunakan dalam mengukur piutang sewa berdasarkan PSAK 73.

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

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

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

Write-off policy

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

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used for determining the expected credit losses is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with PSAK 73.

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

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

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

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

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

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

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

Derecognition of financial assets

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

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

Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

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.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham treasury) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

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

Liabilitas Keuangan yang diukur pada FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasi FVTPL ketika liabilitas keuangan merupakan 1) imbalan kontingen yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL.

Liabilitas Keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

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

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

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- liabilitas keuangan membentuk bagian dari kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal.

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.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

Financial liabilities

Financial liabilities are classified as either financial liabilities "at FVTPL" or "at amortized cost" using the effective interest method

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

Financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities are classified as at FVTPL when the financial liability is 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies, 2) held for trading, or 3) it is designated as at FVTPL.

A financial liability is classified as held for trading if:

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

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

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- the financial liability forms part of a group of financial assets or financial liabilities or both which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the grouping is provided internally on that basis.

- Merupakan bagian kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 55 atau PSAK 71 mengizinkan seluruh kontrak gabungan (aset atau liabilitas) ditetapkan sebagai FVTPL.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup yang ditetapkan oleh Grup sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 41.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

Metode suku bunga efektif

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

- It forms part of a contract containing one or more embedded derivatives, and PSAK 55 or PSAK 71 permits the entire combined contract (asset or liability) to be designated as at FVTPL.

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as at FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Group that are designated by the Group as at FVTPL are recognized in profit or loss. Fair value is determined in the manner described in Note 41.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective interest method

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

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Nilai wajar liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, komponen nilai tukar mata uang asing merupakan bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar dan diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

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

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity.

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period. For financial liabilities that are measured as at FVTPL, the foreign exchange component forms part of the fair value gains or losses and is recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Derecognition of financial liabilities

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

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

i. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

j. Kas dan Setara Kas

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

k. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

i. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

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

j. Cash and Cash Equivalents

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

k. Investment in an Associate

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

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

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

Persyaratan dalam PSAK 71 *Instrumen Keuangan*, 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. Setiap kerugian penurunan nilai yang diakui merupakan bagian dari nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas 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 71. Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Oleh karena itu, jika keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain oleh entitas asosiasi akan direklasifikasi ke laba rugi pada saat pelepasan dari aset atau liabilitas terkait, Grup mereklasifikasi laba rugi dari ekuitas ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) entitas asosiasi ketika metode ekuitas dihentikan penggunaannya.

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

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

The requirements of PSAK 71 *Financial Instruments*, are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48, *Impairment of Assets*, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 71. The difference between the carrying amount of the associate at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

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

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 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.

l. 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.

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

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

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

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

m. 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.

m. Inventories

Hotel inventories represent 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.

n. Biaya Dibayar Dimuka

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

n. Prepaid Expenses

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

o. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

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

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

o. Real Estate Assets

Real Estate Inventories

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

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

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. Biaya ditentukan 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 dikembangkan

Land Not Yet Developed

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

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.

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.

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.

p. Properti Investasi

p. Investment Properties

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.

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:

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu 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.

q. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

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

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

	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
Perabotan	4	Furniture
Rumah contoh	3 - 5	Show unit

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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

Aset yang telah disusutkan sepenuhnya yang masih digunakan tetap termasuk dalam laporan keuangan.

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

r. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi bisnis tersebut dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

q. Property and Equipment – Direct Acquisitions

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

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

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

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

Fully depreciated assets still in use are retained in the financial statements.

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.

r. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business less accumulated impairment losses, if any.

Goodwill tidak diamortisasi tetapi direviu untuk penurunan nilai setidaknya setiap tahun. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup (atau kelompok unit penghasil kas) yang diperkirakan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering jika terdapat indikasi bahwa unit penghasil kas tersebut mungkin mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama kali untuk mengurangi jumlah tercatat atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit penghasil kas dan kemudian ke aset lain dari unit penghasil kas secara prorata berdasarkan jumlah tercatat dari setiap aset dalam unit penghasil kas tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

s. Penurunan Nilai Aset-Non Keuangan

Pada akhir setiap 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). Jika aset tidak menghasilkan arus kas yang independen dari aset lain, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dimana aset tersebut berada. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi.

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 dengan 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, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasi, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Goodwill is not amortized but is reviewed for impairment at least annually. For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Group's cash-generating units (or group of cash-generating units) expected to benefit from the synergies of the combination. A cash-generating unit to which goodwill has been allocated is tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in subsequent periods.

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). Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

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

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revaluation amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

Ketika penurunan nilai selanjutnya dibalik, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat ketika kerugian penurunan nilai tidak diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasi, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi.

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

t. Sewa

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya. Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan tetap berada pada Grup.

Ketika Grup adalah pesewa perantara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 72 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

u. Provisi

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

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

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

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the reversal of the impairment loss is treated as a revaluation increase.

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

t. Leases

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties. Leases for which the Group is a lessor are classified as operating leases. All the risks and rewards of ownership stay with the Group.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

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

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 72 to allocate the consideration under the contract to each component.

u. Provisions

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

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

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

v. 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. 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. Imbalan Pasca Kerja

Program Iuran Pasti

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

Program Imbalan Pasti

Grup memberikan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 (secara bersama-sama disebut sebagai "UU Cipta Kerja"). Sebelum tahun 2021, Grup menerapkan program pensiun imbalan pasti berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU Ketenagakerjaan").

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 aktuaria, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

v. 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.

w. Unearned Income

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

x. Post-Employment Benefits

Defined Contribution Plan

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

Defined Benefit Plans

The Group established defined benefit pension plans covering all the local permanent employees in accordance with Job Creation Law no. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021 (collectively referred to as "Job Creation Law"). Before 2021, the Group implemented defined benefit pension plan based on the Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law").

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

- 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.

y. Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan sewa;
- Biaya layanan untuk penyewa;
- Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan;
- Pendapatan hotel; dan
- Pendapatan operasi lainnya.

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

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3t.

Biaya layanan untuk penyewa

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

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

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

y. Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Rental income;
- Service charges to tenants;
- Sale of condominium, office and land and buildings;
- Hotel revenue; and
- Other operating revenues.

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

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3t.

Service charges to tenants

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

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

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

Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan

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

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

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

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

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

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

Sale of condominium, office and land and buildings

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

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

Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.

In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.

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

Pendapatan hotel

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

Pendapatan usaha lainnya

Pendapatan usaha lainnya terutama berasal dari listrik, air dan gas yang ditagihkan kepada penyewa, dan biaya parkir.

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah. Biaya parkir diakui pada saat layanan disediakan.

z. Pajak Penghasilan

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

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

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

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

Hotel revenue

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

Other operating revenues

Other operating revenues are mainly derived from electricity, water and gas billed to tenants, and parking fee.

The consideration charged to tenants for these services includes fees charged is based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced. Parking fee is recognized at the over time when the services are provided.

z. Income Tax

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

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

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

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

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

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

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

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

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

aa. Laba per Saham

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

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

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

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

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

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

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

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

aa. 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.

bb. Instrumen Derivatif

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

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajarnya pada setiap akhir periode pelaporan. Dampak keuntungan atau kerugian diakui segera di laba rugi kecuali jika derivatif ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai di mana saat pengakuan di laba rugi bergantung pada sifat dari hubungan lindung nilai.

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan kecuali Grup memiliki hak yang memiliki kekuatan hukum dan intensi untuk saling hapus.

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. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

bb. Derivative Financial Instruments

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

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period. The resulting gain or loss is recognized in profit or loss immediately unless the derivative is designated and effective as hedging instrument in which event the timing of the recognition in profit or loss depends on the nature of the hedge relationship.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset whereas a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the financial statements unless the Group has both a legally enforceable right and intention to offset.

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.

cc. Segment Information

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

An operating segment is a component of an entity:

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

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi Grup

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari yang melibatkan estimasi yang telah dibuat direksi dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pendapatan – Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

Sehubungan dengan penjualan properti, Grup menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Secara khusus, barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan properti dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain, pengadaan bahan dan pengembangan properti. Umumnya, Grup bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini dan manajemen proyek secara keseluruhan. Meskipun barang dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Grup mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Grup menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam output gabungan, yaitu properti yang telah diselesaikan yang telah diperjanjikan kepada pelanggan.

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada penyewa properti investasi (seperti layanan kebersihan, keamanan, dan resepsi) sebagai bagian dari perjanjian sewa di mana Grup masuk sebagai *lessor*, Grup telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah layanan manajemen properti secara keseluruhan dan layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan dari hari ke hari, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan layanan manajemen adalah sama dari hari ke hari. Oleh karena itu, Grup telah menyimpulkan bahwa layanan kepada penyewa mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena penyewa secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

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

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

Critical judgments in applying the Group's accounting policies

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the directors have made in the process of applying the Group's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Revenue - Determination of Performance Obligations

With respect to the sale of property, the Group concluded the goods and services transferred in each contract constitute a single performance obligation. In particular, the promised goods and services in contracts for the sale of property under development mainly include design work, procurement of materials and development of the property. Generally, the Group is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services are capable of being distinct, the Group accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Group uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed property for which the customer has contracted.

In relation to the services provided to tenants of investment property (such as cleaning, security, and reception services) as part of the lease agreements into which the Group enters as a lessor, the Group has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Group has concluded that the services to tenants represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsing measure of progress, because tenants simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Group.

Pendapatan – Waktu Pengakuan Pendapatan untuk
Penjualan Tanah dan Bangunan, Kantor dan
Kondominium

Grup telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak dan nasihat hukum dari penasihat hukum Grup.

Grup secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

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:

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 internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas.

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

Manfaat Karyawan

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

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 33.

Revenue - Timing of Revenue Recognition for Sale of
Land and Building, Office and Condominiums

The Group has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract and legal advice from the Group's legal counsel.

The Group has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title.

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:

The Estimated Economic Useful Life of Investment
Properties and Property and Equipment

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

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 12 and 13, respectively.

Employee Benefits

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

The carrying amounts of post-employment benefits obligations and the actuarial assumption are disclosed in Note 33.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Kas	3.688.299	4.983.931	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Bank Central Asia	76.165.273	59.101.027	Bank Central Asia
Bank Mandiri	69.937.771	113.890.986	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	21.517.251	24.987.640	Bank CIMB Niaga
Bank Negara Indonesia	15.898.927	7.536.830	Bank Negara Indonesia
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000 juta)	9.093.283	10.648.696	Others (below Rp 10,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Standard Chartered	34.802.275	30.580.724	Bank Standard Chartered
Bank Mandiri	16.879.859	3.706.754	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	3.072.018	2.580.456	Bank CIMB Niaga
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 700 juta)	54.057	475.941	Others (below Rp 700 million each)
Dolar Singapura			Singaporean Dollar
Standard Chartered Bank	622.174	872.602	Standard Chartered Bank
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Rakyat Indonesia	1.414.218.276	201.515.592	Bank Rakyat Indonesia
Bank Mandiri Taspen Pos	645.600.000	395.750.000	Bank Mandiri Taspen Pos
Bank Tabungan Negara	486.729.204	424.328.968	Bank Tabungan Negara
Bank Permata	443.800.000	-	Bank Permata
Bank ICBC	269.617.096	-	Bank ICBC
Bank Shinhan	230.866.351	31.919.106	Bank Shinhan
Bank BRI Agroniaga	207.920.973	361.112.754	Bank BRI Agroniaga
Bank CTBC Indonesia	182.557.084	79.087.755	Bank CTBC Indonesia
Bank Woori Saudara	155.306.260	1.200.000	Bank Woori Saudara
Bank Jabar Banten	57.762.784	612.818.956	Bank Jabar Banten
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 50.000 juta)	75.018.824	330.099.995	Others (below Rp 50,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank CCB Indonesia	663.508.733	-	Bank CCB Indonesia
Bank Sinarmas	445.906.406	21.157.515	Bank Sinarmas
Bank ICBC	430.070.150	-	Bank ICBC
Bank Permata	413.801.145	78.987.633	Bank Permata
Bank Hana	48.018.751	12.136.836	Bank Hana
Bank QNB Kesawan	-	60.420.040	Bank QNB Kesawan
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 30.000 juta)	26.175.260	25.731.220	Others (below Rp 30,000 million each)
Jumlah kas dan setara kas	6.448.608.484	2.895.631.957	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(4.965.031)	(8.728.812)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	6.443.643.453	2.886.903.145	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	2,40% - 6,25%	3,50% - 7,35%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,20% - 1,25%	0,20% - 2,25%	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,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Mandiri	110.051.431	110.768.886	Bank Mandiri
Bank CIMB Niaga	97.734.166	95.511.052	Bank CIMB Niaga
Bank Central Asia	63.455.144	49.726.669	Bank Central Asia
Bank Permata	36.532.993	37.440.134	Bank Permata
Bank Maybank Indonesia	32.480.422	34.414.509	Bank Maybank Indonesia
Bank UOB Indonesia	22.255.419	15.086.113	Bank UOB Indonesia
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 20.000 juta)	35.653.806	38.639.395	Others (below Rp 20,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mandiri	1.059.174	1.469.672	Bank Mandiri
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	4.965.031	8.728.812	Fund for replacement of hotels' furnitures, fixtures and equipment (Note 5)
Jumlah	404.187.586	391.785.242	Total
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Interest rate per annum on restricted time deposits
Rupiah	0,50% - 5,00%	0,50% - 6,00%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	2,00%	2,75%	U.S. Dollar

Seluruh aset keuangan lainnya ditempatkan pada pihak ketiga.

All other financial assets are placed with third parties.

Deposito Berjangka yang Dibatasi Penggunaannya

Deposito di Bank Mandiri sebesar US\$ 74.229 pada 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: US\$ 104.195) digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara Tbk (Catatan 36d).

Restricted Time Deposits

Time deposits with Bank Mandiri amounting to US\$ 74,229 as of December 31, 2021 (December 31, 2020: US\$ 104,195) are used as collateral for payables to Perusahaan Gas Negara Tbk (Note 36d).

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

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

7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
a. Berdasarkan jenis usaha:			a. By business segment:
Sewa ruangan dan lain-lain	86.413.736	85.459.475	Space rental and others
Hotel	21.733.626	12.730.011	Hotel
Penjualan kondominium dan kantor	-	3.883.418	Sale of condominium and offices
Jumlah	108.147.362	102.072.904	Total
Cadangan kerugian kredit	(2.319.187)	(149.325)	Allowance for credit losses
Bersih	105.828.175	101.923.579	Net
b. Berdasarkan umur:			b. By aging:
Belum jatuh tempo	33.929.702	26.341.090	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	33.589.506	30.876.495	1 - 30 days
31 - 60 hari	13.743.798	19.632.984	31 - 60 days
61 - 90 hari	5.292.138	3.716.892	61 - 90 days
91 - 180 hari	12.251.627	6.055.174	91 - 180 days
181 - 360 hari	4.513.806	5.234.279	181 - 360 days
Lebih dari 360 hari	2.507.598	10.066.665	More than 360 days
Jumlah	105.828.175	101.923.579	Total

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency.

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

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

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

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

Sebuah piutang usaha dihapus ketika terdapat informasi mengindikasikan bahwa debitur berada dalam kesulitan keuangan berat dan tidak terdapat prospek pemulihan yang realistis.

A trade receivable is written off when there is an information indicating that the debtor is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery.

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

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

Mutasi cadangan kerugian kerugian kredit adalah sebagai berikut:

The movements in allowance for credit losses are as follows:

2021					
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk / Lifetime ECL - Not credit impaired		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk / Lifetime ECL - Credit impaired		Jumlah/ Total
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	149.325	-	-	-	149.325
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian	45.339	-	2.635.789	-	2.681.128
Jumlah dipulihkan	(21.555)	-	-	-	(21.555)
Jumlah tak tertagih yang dihapuskan	-	-	(489.711)	-	(489.711)
Saldo akhir tahun	173.109	-	2.146.078	-	2.319.187
2020					
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk / Lifetime ECL - Not credit impaired		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk / Lifetime ECL - Credit impaired		Jumlah/ Total
	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually	Dinilai secara kolektif/ Assessed collectively	Dinilai secara individual/ Assessed individually	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	309.057	-	-	-	309.057
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian	12.189	-	-	-	12.189
Jumlah dipulihkan	(171.921)	-	-	-	(171.921)
Jumlah tak tertagih yang dihapuskan	-	-	-	-	-
Saldo akhir tahun	149.325	-	-	-	149.325

8. PERSEDIAAN

Aset Lancar

	31 Desember/December 31,	
	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Aset Real Estat:		
<u>Siap jual</u>		
Tanah dan bangunan:		
Palm Beach	59.063.225	59.276.655
Laguna Indah	27.987.721	27.442.867
Virginia Regency	19.433.990	20.506.841
Laguna Regency	4.877.431	4.691.537
Royal Villa	1.946.885	1.842.601
Westwood Villa	1.389.680	1.358.714
Riviera Villa	1.035.222	1.010.546
Taman Mutiara	496.889	489.494
Pakuwon Town Square	208.288	208.288
Taman Permata	207.038	207.038
Jumlah	116.646.369	117.034.581
Unit kondominium dan perkantoran:		
Kota Kasablanka tahap 2	1.053.966.812	1.324.828.940
TP VI	534.593.005	624.418.120
East Coast Mansion tahap 1	263.849.231	-
Pakuwon Mall Mansion		
tahap 2, 3 dan 4	135.024.945	370.594
Educity	26.014.017	25.899.315
Somerset Berlian	12.668.747	16.905.215
Gandaria City	12.267.160	14.191.098
TP V	12.043.165	12.043.165
Kota Kasablanka	7.889.102	8.565.625
Kondominium Regensi	2.089.972	2.089.972
Jumlah	2.060.406.156	2.029.312.044
<u>Sedang dikembangkan</u>		
Unit kondominium dan perkantoran:		
Pakuwon Mall Mansion tahap 3		
dan 4	-	481.487.291
East Coast Mansion tahap 2	272.381.811	411.980.024
Pakuwon Mall Bekasi	171.257.462	122.488.813
Gandaria City tahap 2	137.888.324	135.302.422
Tanah dan bangunan:		
Grand Pakuwon	603.163.944	590.870.375
Grand Island	541.518.029	537.465.921
Edutown	25.250.140	21.622.391
Pakuwon Town Square	17.306.724	36.623.722
Lain-lain	11.012.746	8.194.333
Jumlah	1.779.779.180	2.346.035.292
Jumlah aset real estat	3.956.831.705	4.492.381.917
Lain-lain	23.868.389	19.616.706
Jumlah	3.980.700.094	4.511.998.623

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

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2021. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2020 sebesar Rp 42.211.275 ribu dengan tingkat kapitalisasi sebesar 7,27%.

Tanah dan bangunan TP V dan TP VI digunakan sebagai jaminan utang sindikasi pada tahun 2020 (Catatan 19).

Pada 31 Desember 2021 dan 2020, tanah Kota Kasablanka dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.094 m², HGB No. 978 seluas 12.274 m², HGB No. 977 seluas 4.742 m² dan HGB No. 979 seluas 5.184 m² digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi EPH (Catatan 19).

8. INVENTORIES

Current Assets

Real Estate Assets:	
<u>Ready to sale</u>	
Land and buildings:	
Palm Beach	
Laguna Indah	
Virginia Regency	
Laguna Regency	
Royal Villa	
Westwood Villa	
Riviera Villa	
Taman Mutiara	
Pakuwon Town Square	
Taman Permata	
Total	
Condominium unit and office tower:	
Kota Kasablanka phase 2	
TP VI	
East Coast Mansion phase 1	
Pakuwon Mall Mansion	
phase 2, 3 and 4	
Educity	
Somerset Berlian	
Gandaria City	
TP V	
Kota Kasablanka	
Kondominium Regensi	
Total	
<u>Under development</u>	
Condominium unit and office tower:	
Pakuwon Mall Mansion phases 3	
and 4	
East Coast Mansion phase 2	
Pakuwon Mall Bekasi	
Gandaria City phase 2	
Land and buildings:	
Grand Pakuwon	
Grand Island	
Edutown	
Pakuwon Town Square	
Others	
Total	
Total real estate assets	
Others	
Total	

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

There are no borrowing costs capitalised in 2021. Borrowing costs capitalized in 2020 amounted to Rp 42,211,275 thousand with capitalization rate at 7.27%.

Land and buildings of TP V and TP VI are used as collateral for the syndicated loan in 2020 (Note 19).

As of December 31, 2021 and 2020, Kota Kasablanka land with HGB certificate No. 1763 covering 13,094 square meters, HGB No. 978 covering 12,274 square meters, HGB No. 977 covering 4,742 square meters and HGB No. 979 covering 5,184 square meters are used as collateral for the EPH's syndicate loan (Note 19).

Bangunan kondominium dan perkantoran dan aset real estat sedang dikembangkan telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

Condominium and office buildings and real estate assets under development were insured together with property and equipment (Note 13).

Pada 31 Desember 2021, aset real estat yang belum diakui sebagai pendapatan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 670.037.995 ribu (31 Desember 2020: Rp 574.733.471 ribu).

As of December 31, 2021, real estate assets that have not been recognized as revenue but are attached to the sale and purchase agreement amounted to Rp 670,037,995 thousand (December 31, 2020: Rp 574,733,471 thousand).

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

Aset tidak lancar

Noncurrent assets

	31 Desember/December 31,	
	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Tanah belum dikembangkan:		
Lokasi:		
Surabaya Timur	982.574.088	952.815.161
Surabaya Barat	884.033.524	931.606.844
Jakarta	864.838.629	863.111.694
Jumlah	2.731.446.241	2.747.533.699

Land not yet developed:
Location:
East Surabaya
West Surabaya
Jakarta

Jumlah luas tanah belum dikembangkan pada 31 Desember 2021 sebesar 3.616.339 m² (31 Desember 2020: 3.805.861 m²).

The total land not yet developed measures as of December 31, 2021 are 3,616,339 square meters (December 31, 2020: 3,805,861 square meters).

Hak legal atas tanah aset real estat terutama berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan, AW, dan EPH berjangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2023 sampai 2051. Pada 31 Desember 2021 sebesar 29,94% (31 Desember 2020: 26,49%) 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 2023 to 2051. As of December 31, 2021, 29.94% (December 31, 2020: 26.49%) 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,	
	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Uang muka		
Kontraktor	141.627.047	189.322.692
Pemasok	16.614.015	44.937.721
Lain-lain	6.996.554	4.417.523
Jumlah	165.237.616	238.677.936
Biaya dibayar dimuka		
Pajak final dibayar dimuka	108.764.524	138.176.673
Asuransi	5.467.741	10.800.488
Lain-lain	60.737.113	93.215.506
Jumlah	174.969.378	242.192.667
Jumlah	340.206.994	480.870.603

Advances
Contractors
Suppliers
Others

Prepaid expenses
Prepaid final taxes
Insurance
Others

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

10. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE

Nama entitas asosiasi/ Name of Associates	Aktivitas utama/ Principal Activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup/ Percentage of ownership interest and voting power held by the Group (%)		31 Desember/December 31,	
			2021	2020	2021	2020
					Rp '000	Rp '000
PT Surya Cipta Medika (SCM)	Rumah sakit/Hospital	Jakarta	33,33%	33,33%	157.859.984	133.696.266

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

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

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

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

Pada tahun 2020, berdasarkan akta dari notaris Chandra Lim, S.H., No. 46 tanggal 30 Desember 2020, PSW kembali melakukan penambahan investasi di SCM sebesar Rp 20.000.000 ribu dari penerbitan saham baru SCM. Penambahan ini tidak mengubah kepemilikan Grup di SCM.

In 2020, based on Notarial deed No. 46 from Chandra Lim, S.H., dated December 30 2020, PSW increased its investment in SCM amounting to Rp 20,000,000 thousand from issuance of new SCM's shares. This increase did not change the ownership of the Group in SCM.

Pada tahun 2021, berdasarkan akta dari notaris Chandra Lim, S.H., No. 67 tanggal 22 Desember 2021, PSW kembali melakukan penambahan investasi di SCM sebesar Rp 16.000.000 ribu dari penerbitan saham baru SCM. Penambahan ini tidak mengubah kepemilikan Grup di SCM.

In 2021, based on Notarial deed No. 67 from Chandra Lim, S.H., dated December 22, 2021, PSW increased its investment in SCM amounting to Rp 16,000,000 thousand from issuance of new SCM's shares. This increase did not change the ownership of the Group in SCM.

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

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

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Laporan posisi keuangan konsolidasian			Consolidated statement of financial position
Aset lancar	99.636.882	78.348.388	Current assets
Aset tidak lancar	483.925.982	415.277.914	Noncurrent assets
Jumlah Aset	583.562.864	493.626.302	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	51.030.454	63.154.474	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	24.371.033	29.384.309	Noncurrent liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	508.159.917	401.086.160	Equity attributable to owners of the company
Kepentingan nonpengendali	1.460	1.359	Noncontrolling interests
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	583.562.864	493.626.302	Total Liabilities and Equity
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian			Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pendapatan	294.754.450	195.202.588	Revenue
Laba (rugi) bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Net profit (loss) for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	22.836.610	(9.690.690)	The owners of the company
Kepentingan nonpengendali	52	(29)	Noncontrolling interests
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			Total comprehensive income (loss) for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	59.073.801	(11.649.207)	The owners of the company
Kepentingan nonpengendali	56	(35)	Noncontrolling interests
Laporan arus kas konsolidasian			Consolidated cash flows statement
Arus kas dari aktivitas operasi	48.813.793	3.923.427	Cash flows from operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi	(52.309.759)	(71.839.173)	Cash flows from investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan	42.317.886	35.817.411	Cash flows from financing activities
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	38.821.920	(32.098.335)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

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

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

	SCM		
	31 Desember/December 31,	2020	
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Aset bersih entitas asosiasi	508.161.376	401.087.519	Net assets of the associates
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas induk	508.159.917	401.086.160	Equity attributable to owners of the company
Proporsi bagian kepemilikan Grup	33,33%	33,33%	Proportion of the Group's ownership interest
Jumlah	169.386.639	133.695.387	Total
Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya	(11.527.549)	-	Adjustment of fair value model to cost model
Penyesuaian	894	879	Adjustment
Nilai tercatat bagian Grup	157.859.984	133.696.266	Carrying amount of the Group's interest

SCM mengukur aset tetap menggunakan metode nilai revaluasi. Grup melakukan penyesuaian dari metode nilai revaluasi ke metode biaya pada laporan keuangan konsolidasian.

SCM measured their property and equipment using revaluation model. The Group makes adjustment from revaluation model to cost model in the consolidated financial statements.

Mutasi investasi dengan metode ekuitas:

Changes in investments under the equity method:

	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal	133.696.266	117.579.335	Beginning balance
Perolehan investasi	16.000.000	20.000.000	Addition in investment
Bagian laba (rugi) bersih entitas asosiasi	7.612.204	(3.230.230)	Equity in net earnings (losses) of an associate
Bagian penghasilan (kerugian) komprehensif lainnya	551.514	(652.839)	Share of other comprehensive income (loss) of an associate
Saldo akhir	157.859.984	133.696.266	Ending balance

Penyesuaian lain disebabkan oleh perubahan atas kepemilikan pada entitas asosiasi tanpa mempengaruhi secara signifikan.

Other adjustment resulted from changes in ownership in associate without losing significant influence.

11. UANG MUKA PEMBELIAN

11. ADVANCES FOR PURCHASES

	31 Desember/December 31,	2020	
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Uang muka pembelian tanah	18.173.374	7.138.758	Advances for purchase of land
Uang muka pembelian properti investasi	4.232.718	3.630.286	Advances for purchase of investment properties
Uang muka pembelian aset tetap	-	171.244	Advances for purchase of property and equipment
Jumlah	22.406.092	10.940.288	Total

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

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

12. PROPERTI INVESTASI

	1 Januari 2021/ <i>January 1, 2021</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	31 Desember 2021/ <i>December 31, 2021</i>	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6.139.452.125	11.591.747	-	(9.105.976)	6.141.937.896	Land
Fasilitas bangunan	8.804.116.023	77.631.580	-	(21.717.336)	8.860.030.267	Building facilities
Mesin dan peralatan	389.160.577	8.419.197	-	-	397.579.774	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	41.518.562	81.112.818	-	(14.924.688)	107.706.692	Construction in progress - building
Jumlah	15.374.247.287	178.755.342	-	(45.748.000)	15.507.254.629	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	2.804.518.549	457.782.580	-	(578.869)	3.261.722.260	Building facilities
Mesin dan peralatan	202.463.568	19.414.667	-	-	221.878.235	Machinery and equipment
Jumlah	3.006.982.117	477.197.247	-	(578.869)	3.483.600.495	Total
Jumlah tercatat	12.367.265.170				12.023.654.134	Net carrying value

	1 Januari 2020/ <i>January 1, 2020</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	31 Desember 2020/ <i>December 31, 2020</i>	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	5.872.633.298	251.386.425	-	15.432.402	6.139.452.125	Land
Fasilitas bangunan	7.141.915.290	1.111.795.341	-	550.405.392	8.804.116.023	Building facilities
Mesin dan peralatan	374.165.164	12.529.178	1.775.981	4.242.216	389.160.577	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	395.653.202	87.328.362	-	(441.463.002)	41.518.562	Construction in progress - building
Jumlah	13.784.366.954	1.463.039.306	1.775.981	128.617.008	15.374.247.287	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	2.414.658.933	392.543.050	-	(2.683.434)	2.804.518.549	Building facilities
Mesin dan peralatan	183.983.531	19.559.887	1.079.850	-	202.463.568	Machinery and equipment
Jumlah	2.598.642.464	412.102.937	1.079.850	(2.683.434)	3.006.982.117	Total
Jumlah tercatat	11.185.724.490				12.367.265.170	Net carrying value

Pada tahun 2020 terdapat penambahan properti investasi yang berasal dari akuisisi bisnis sebesar Rp 1.106.454.000 ribu (Catatan 1b).

In 2020, there were additional investment properties from business acquisition amounted to Rp 1,106,454,000 thousand (Note 1b).

Beban penyusutan sebesar sebesar Rp 477.197.247 ribu tahun 2021 (2020: Rp 412.102.937 ribu) dicatat pada beban langsung -beban gedung (Catatan 26).

Depreciation expense amounted to Rp 477,197,247 thousand in 2021 (2020: Rp 412,102,937 thousand), which were recorded in direct cost - building expenses (Note 26).

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2021, properti dalam proses pembangunan terutama merupakan renovasi Hartono Mall Yogyakarta dan bangunan mal Bekasi yang masih dalam tahap awal proses pembangunan dan diperkirakan akan selesai pada tahun 2024. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut

As of December 31, 2021, construction in progress - buildings mainly consist of renovation of Hartono mall Yogyakarta and mall buildings located in Bekasi which are in the initial phase of construction process and estimated to be completed in 2024. Management believes that there is no hindrance to complete the construction

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2021. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2020 sebesar Rp 1.575.241 ribu dengan tingkat kapitalisasi sebesar 7,19%.

There are no borrowing costs capitalised in 2021. Borrowing costs capitalized in 2020 amounted to Rp 1,575,241 thousand with capitalized rate at 7.19%.

Pada tanggal 31 Desember 2021 nilai wajar properti investasi, kecuali tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan dan aset tetap sebesar Rp 27.627.244.000 ribu (2020: Rp 25.183.904.000 ribu). Penilaian ditentukan oleh manajemen berdasarkan *income approach*.

The fair value of the investment properties, except for land whose future use has not yet been determined, and property and equipment as of December 31, 2021 amounted to Rp 27,627,244,000 thousand (2020: Rp 25,183,904,000 thousand). The valuation was determined by management based on income approach.

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

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

Pendapatan sewa ruangan, apartemen servis dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2021 sebesar Rp 1.781.076.103 ribu (2020: Rp 1.620.390.860 ribu) (Catatan 25).

Space rental, service apartment and service charges revenue from investment properties in 2021 amounted to Rp 1,781,076,103 thousand (2020: Rp 1,620,390,860 thousand) (Note 25).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2021 sebesar Rp 1.169.109.009 ribu (2020: Rp 1.051.625.690 ribu) (Catatan 26).

Building expenses from investment properties in 2021 amounted to Rp 1,169,109,009 thousand (2020: Rp 1,051,625,690 thousand) (Note 26).

Pada 31 Desember 2020, 32 unit perkantoran beserta tanahnya di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City digunakan sebagai jaminan atas utang Bank BNI. Pada 31 Desember 2021, aset-aset ini telah dilepaskan dari jaminan setelah Grup melunasi utangnya (Catatan 19).

As of December 31, 2020, 32 office units including the parcel of land in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City are used as collateral for the loans with Bank BNI. As of December 31, 2021, these assets have been released from collateral after the Group settled its loan (Note 19).

Penambahan reklasifikasi biaya perolehan properti investasi yang berasal dari persediaan - aset real estat dan aset tetap pada tahun 2021 sebesar Rp 12.782.863 ribu (2020: Rp 365.389.148 ribu). Pada tahun 2021 biaya perolehan sebesar Rp 58.530.863 ribu (2020: Rp 223.058.825 ribu) dan akumulasi penyusutan sebesar Rp nihil (2020: Rp nihil) direklasifikasi dari properti investasi ke persediaan - aset real estat.

Additional cost of investment properties which was reclassified from inventories - real estate assets and property and equipment in 2021 amounted to Rp 12,782,863 thousand (2020: Rp 365,389,148 thousand). In 2021, cost amounting to Rp 58,530,863 thousand (2020: Rp 223,058,825 thousand) and accumulated depreciation amounting to Rp nil (2020: Rp nil) were reclassified from investment properties to inventories - real estate assets.

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

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

13. ASET TETAP

13. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2021/ <u>January 1, 2021</u>	Penambahan/ <u>Additions</u>	Pengurangan/ <u>Deductions</u>	Reklasifikasi/ <u>Reclassifications</u>	31 Desember 2021/ <u>December 31, 2021</u>	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	288.272.630	18.394	-	-	288.291.024	Land
Bangunan dan prasarana	2.055.604.422	9.873.810	-	327.425.039	2.392.903.271	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	138.426.050	116.153	-	66.009.073	204.551.276	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	37.561.847	12.616.631	2.084.808	-	48.093.670	Motor vehicles
Inventaris kantor	354.798.156	16.992.620	424.146	-	371.366.630	Office equipment
Desain interior	72.674.813	13.366.840	-	36.248.156	122.289.809	Interior design
Rumah contoh	25.230.320	83.040	4.337.836	-	20.975.524	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	360.191.937	69.797.805	-	(419.598.646)	10.391.096	Buildings and facilities
Jumlah	3.332.760.175	122.865.293	6.846.790	10.083.622	3.458.862.300	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	604.589.943	104.883.283	-	578.869	710.052.095	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	36.850.948	8.623.070	-	-	45.474.018	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	30.724.503	4.180.486	2.073.169	-	32.831.820	Motor vehicles
Inventaris kantor	239.855.176	43.384.947	411.250	-	282.828.873	Office equipment
Desain interior	44.990.452	6.117.607	-	-	51.108.059	Interior design
Rumah contoh	20.600.483	2.008.786	4.337.836	-	18.271.433	Show unit
Jumlah	977.611.505	169.198.179	6.822.255	578.869	1.140.566.298	Total
Jumlah tercatat	2.355.148.670				2.318.296.002	Net carrying value

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2021 DAN 2020 SERTA UNTUK TAHUN -TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At'cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	263.394.181	24.878.449	-	-	288.272.630	Land
Bangunan dan prasarana	1.698.758.370	185.864.423	4.797.684	175.779.313	2.055.604.422	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	91.110.325	8.135	-	47.307.590	138.426.050	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	38.554.858	1.911.400	2.904.411	-	37.561.847	Motor vehicles
Inventaris kantor	316.747.301	32.383.885	32.499	5.699.469	354.798.156	Office equipment
Desain interior	55.614.364	9.046.602	-	8.013.847	72.674.813	Interior design
Perabotan	21.806.550	-	-	(21.806.550)	-	Furniture
Rumah contoh	22.346.998	2.883.322	-	-	25.230.320	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	407.582.394	166.410.864	-	(213.801.321)	360.191.937	Buildings and facilities
Jumlah	2.915.915.341	423.387.080	7.734.594	1.192.348	3.332.760.175	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	523.581.351	80.554.289	-	454.303	604.589.943	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	31.674.785	5.176.163	-	-	36.850.948	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	31.230.081	2.398.833	2.904.411	-	30.724.503	Motor vehicles
Inventaris kantor	195.757.650	44.124.034	26.508	-	239.855.176	Office equipment
Desain interior	38.692.991	3.614.026	-	2.683.435	44.990.452	Interior design
Perabotan	454.303	-	-	(454.303)	-	Furniture
Rumah contoh	18.684.074	1.916.409	-	-	20.600.483	Show unit
Jumlah	840.075.235	137.783.754	2.930.919	2.683.435	977.611.505	Total
Jumlah tercatat	2.075.840.106				2.355.148.670	Net carrying value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Beban langsung - beban gedung (Catatan 26)	2.067.761	586.076	Direct costs - building expenses (Note 26)
Beban operasional hotel (Catatan 26)	111.457.904	83.605.883	Hotel operating expenses (Note 26)
Beban penjualan (Catatan 27)	3.441.400	2.357.405	Selling expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	52.231.114	51.234.390	General and administrative expenses (Note 28)
Jumlah	169.198.179	137.783.754	Total

Pada tahun 2020 terdapat penambahan aset tetap yang berasal dari akuisisi bisnis sebesar Rp 207.310.000 ribu (Catatan 1b).

In 2020, there were additional property and equipment from business acquisition amounted to Rp 207,310,000 thousand (Note 1b).

Pada tanggal 31 Desember 2021, aset dalam penyelesaian merupakan renovasi Sheraton Surabaya Hotel & Towers yang terletak di Surabaya. Pada tanggal 31 Desember 2020, aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan hotel dalam kawasan Pakuwon Mall Mansion, Surabaya sebesar 94% dari nilai kontrak.

As of December 31, 2021, construction in progress consists represent a renovation Sheraton Surabaya Hotel & Towers located in Surabaya. As of December 31, 2020, the construction in progress represented construction for Hotel in Pakuwon Mall Mansion, Surabaya, which was 94% of the contract price.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2021. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2020 sebesar Rp 4.275.800 ribu dengan tingkat kapitalisasi sebesar 7,19%.

There are no borrowing costs capitalised in 2021. Borrowing costs capitalized in 2020 amounted to Rp 4,275,800 thousand with capitalization rate at 7.19%.

Tanah dan bangunan hotel di Tunjungan Plaza (TP IV) digunakan sebagai jaminan utang sindikasi pada tahun 2020. Pada 31 Desember 2021, aset-aset ini telah dilepaskan dari jaminan setelah Grup melunasi utangnya (Catatan 19).

Hotel's land and building in Tunjungan Plaza (TP IV) are used as collateral for syndicate loan in 2020. As of December 31, 2021, these assets have been released from collateral after the Group settled its loan. (Note 19).

Pada tahun 2021, biaya perolehan sebesar Rp 26.164.534 ribu (2020: Rp 12.520.968 ribu) dan akumulasi penyusutan sebesar Rp nihil (2020: Rp nihil) direklasifikasi dari aset tetap ke persediaan - aset real estat.

In 2021, cost amounting to Rp 26,164,534 thousand (2020: Rp 12,520,968 thousand) and accumulated depreciation amounting to Rp nil (2020: Rp nil) were reclassified from property and equipment to inventories - real estate assets.

Pada tahun 2021, biaya perolehan sebesar Rp nihil (2020: Rp 13.713.315 ribu) dan akumulasi penyusutan sebesar Rp 578.869 ribu (2020: Rp 2.683.434 ribu) direklasifikasi dari properti investasi ke aset tetap.

In 2021, cost amounting to Rp nil (2020: Rp 13,713,315 thousand) and accumulated depreciation amounting to Rp 578,869 thousand (2020: Rp 2,683,434 thousand) were reclassified from investment property to property and equipment.

Perusahaan, AW dan EPH memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kedungdoro, Surabaya serta di Gandaria dan di Kasablanka, Jakarta dengan hak legal berupa HGB dengan jangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2024 sampai 2042. Manajemen berpendapat tidak akan terdapat kesulitan 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 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 285.607.247 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: Rp 255.162.012 ribu).

Cost of property and equipment which were fully depreciated but are still used by the Group amounted to Rp 285,607,247 thousand as of December 31, 2021 (December 31, 2020: Rp 255,162,012 thousand).

Properti investasi, aset real estat, dan aset tetap kecuali tanah diasuransikan terhadap risiko-risiko antara lain *property-all-risk*, *construction-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, construction all risk, public liability, terrorism and sabotage with several third parties insurance companies as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	2.916.167.250	8.336.895.633	Rupiah
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
(US\$ 2.062.812 ribu pada			(US\$ 2,062,812 thousand
31 Desember 2021 dan			at December 31, 2021 and
31 Desember 2020:			December 31, 2020:
US\$ 1.627.953 ribu)	29.434.285.056	22.962.298.500	US\$ 1,627,953 thousand)
Jumlah	32.350.452.306	31.299.194.134	Total
Jumlah tercatat aset -			Carrying amount of assets -
yang diasuransikan			insured
Aset tetap	2.030.004.978	2.066.876.040	Property and equipment
Properti investasi	5.881.716.237	6.227.813.045	Investment properties
Aset real estat	3.818.943.378	4.234.488.920	Real estate assets
Jumlah	11.730.664.593	12.529.178.005	Total

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

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

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

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

14. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

14. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	213.707.929	345.885.478	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1.585.850	1.674.025	U.S. Dollar
Jumlah	215.293.779	347.559.503	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.

Tidak ada bunga dan jaminan yang dibebankan pada utang usaha kepada pihak ketiga.

There is no interest and collateral charged on trade payables to third parties.

15. UTANG PAJAK

15. TAXES PAYABLE

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	4.421.212	15.912.979	Value added tax
Pajak penghasilan final	2.821.259	4.310.762	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	1.176.701	1.715.045	- Article 21/26
- Pasal 23	151.058	112.152	- Article 23
Pajak undian	37.500	46.045	Lottery tax
Pajak hotel dan restoran	2.426.484	1.425.891	Hotel and restaurant tax
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak pertambahan nilai	15.621.590	9.627.933	Value added tax
Pajak penghasilan final	18.501.145	15.536.565	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	7.263.811	7.627.192	- Article 21/26
- Pasal 22	141.892	-	- Article 22
- Pasal 23	698.371	787.818	- Article 23
- Pasal 25	15.516	9.093	- Article 25
- Pasal 29	488.058	7.977.209	- Article 29
Pajak hotel dan restoran	5.888.650	2.470.235	Hotel and restaurant tax
Jumlah	59.653.247	67.558.919	Total

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

16. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Bunga atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 19 dan 20)	54.176.205	68.347.303	Interest on banks loans and bonds payable (Notes 19 and 20)
Listrik, air dan gas	16.537.200	14.261.018	Electricity, water and gas
Gaji	12.848.126	1.856.197	Salary
Penjualan dan pemasaran	12.753.476	7.195.317	Sales and marketing
Jasa operator hotel	7.172.310	2.337.070	Hotels' operator fee
Kebersihan	6.559.975	6.989.687	Cleaning
Premi asuransi	6.204.095	3.071.384	Insurance Premium
Keamanan	6.103.472	7.652.426	Security
Parkir	3.704.721	3.247.770	Parking
Kontraktor	2.712.595	5.744.524	Contractor
Premium derivatif (Catatan 21)	2.684.358	15.272.022	Derivative premium (Note 21)
Jasa profesional	2.683.368	2.962.727	Professional fee
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.700 juta)	51.674.501	53.789.115	Others (below Rp 2,700 million each)
Jumlah	185.814.402	192.726.560	Total

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

Other accrued expenses mainly represent accrual for repairs and maintenance, mall events, and hotel operations.

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

17. UNEARNED INCOME

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Sewa ruangan	815.947.215	906.662.658	Space rental
Lain-lain	49.792.730	70.108.557	Others
Jumlah	865.739.945	976.771.215	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(767.830.326)	(866.599.222)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	97.909.619	110.171.993	Long-term portion

18. UANG MUKA PELANGGAN

18. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Apartemen dan kantor	1.760.545.037	2.330.947.488	Apartment and office building
Tanah dan bangunan	176.789.156	232.244.190	Land and buildings
Jumlah	1.937.334.193	2.563.191.678	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(1.604.859.452)	(2.313.213.889)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	332.474.741	249.977.789	Long-term portion

Uang muka pelanggan dari apartemen dan kantor pada 31 Desember 2021 termasuk di dalamnya bagian bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan PSAK 72 dengan nilai sebesar Rp 160.042.592 ribu (31 Desember 2020: Rp 223.170.477 ribu).

Advance from sale of apartment and office building as of December 31, 2021 include interest portion representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 160,042,592 thousand (December 31, 2020: Rp 223,170,477 thousand).

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

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

Perubahan signifikan pada uang muka pelanggan selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

Significant changes in advances from customer during the year are as follows:

	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	2.563.191.678	2.460.041.788	Balance at beginning of year
Nilai ditagihkan	2.376.462.633	1.694.822.397	Amount invoiced
Beban bunga (Catatan 29)	13.373.411	85.353.557	Interest expense (Note 29)
Nilai diakui sebagai pendapatan (Catatan 25)	(3.015.693.529)	(1.677.026.064)	Amount recognized as revenue (Note 25)
Saldo pada akhir tahun	1.937.334.193	2.563.191.678	Balance at year end

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

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

19. UTANG BANK JANGKA PANJANG

19. LONG-TERM BANK LOANS

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
Utang sindikasi - bersih	49.962.237	417.870.337	Syndicated loan - net
Bank Negara Indonesia	-	29.570.019	Bank Negara Indonesia
Jumlah	49.962.237	447.440.356	Total
Dikurangi: jatuh tempo dalam satu tahun	(49.962.237)	(397.479.389)	Less: current maturities
Bagian jangka panjang	-	49.960.967	Long-term portion

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

The bank loans are repayable as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Jatuh tempo dalam tahun			Due in the year
2021	-	398.320.019	2021
2022	50.000.000	50.000.000	2022
Jumlah	50.000.000	448.320.019	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(37.763)	(879.663)	Unamortized transaction costs
Nilai tercatat	49.962.237	447.440.356	Carrying amount

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans is as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Utang bank jangka panjang	49.962.237	447.440.356	Long-term bank loans
Biaya bunga yang masih harus dibayar (Catatan 16)	72.875	760.797	Accrued interest (Note 16)
Jumlah	50.035.112	448.201.153	Total

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

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

Utang Sindikasi

Syndicated Loan

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Perusahaan	-	168.750.000	The Company
EPH	50.000.000	250.000.000	EPH
Jumlah	50.000.000	418.750.000	Total
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(37.763)	(879.663)	Unamortized transaction costs
Nilai tercatat	49.962.237	417.870.337	Carrying amount

Perusahaan

The Company

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

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

- *Tranche 1* sebesar Rp 500.000.000 ribu dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan 9 September 2020, dengan masa tenggang dan ketersediaan penarikan sampai dengan 9 September 2016.
- *Tranche 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 1* amounting to Rp 500,000,000 thousand with the term of the facility until September 9, 2020, with grace period and availability period until September 9, 2016.

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

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga Bank Indonesia ditambah margin 3,5%. Besarnya margin akan dikurangi sebesar 0,5% setelah TP V memasuki masa operasional. Berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit sindikasi No. 17 tanggal 14 Desember 2016, suku bunga diubah menjadi Jakarta Interbank Offered Rate ("JIBOR") untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,323% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Tingkat bunga per tahun pada tanggal 31 Desember 2020 adalah 6,38%.

The loan bears interest using Bank Indonesia rate plus 3.5% margin. The margin will be reduced by 0.5% after TP V starts operating. Based on changes to credit syndication facility agreement No. 17 dated December 14, 2016, the interest rate was changed to 3-month Jakarta Interbank Offered Rate ("JIBOR") plus margin of 2.323% per annum, starting December 2016. Interest rate per annum as of December 31, 2020 is 6.38%.

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

Pada bulan September 2021, Perusahaan telah melunasi pinjaman sindikasi.

EPH

Berdasarkan akta perjanjian kredit sindikasi 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 jangka waktu kredit sampai 10 Juni 2022 dan masa tenggang 30 bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar suku bunga Bank Indonesia ditambah margin 3,25% per tahun. Besarnya margin akan dikurangi sebesar 0,5% setelah pembangunan apartemen dan *office tower* Kota Kasablanka tahap 2 selesai. Berdasarkan Akta Adendum I Perjanjian Sindikasi No. 14 tanggal 17 Januari 2017, suku bunga diubah menjadi JIBOR untuk 3 bulanan ditambah dengan margin 2,58% per tahun, dimulai sejak Desember 2016. Pada tahun 2020, margin diubah menjadi 2,08% per tahun, dimulai sejak Pebruari 2020. Tingkat bunga per tahun pada 31 Desember 2021 adalah 5,83% (31 Desember 2020: 6,14%) per tahun.

Jaminan atas utang ini adalah tanah dengan sertifikat HGB No. 1763 seluas 13.094 m², HGB No. 978 seluas 12.274 m², HGB No. 977 seluas 4.742 m² dan HGB No. 979 seluas 5.184 m² digunakan sebagai jaminan atas utang bank sindikasi (Catatan 8).

Pada 31 Desember 2021 dan 2020, EPH telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan bank.

Bank Negara Indonesia

Pada tanggal 17 Juni 2014, AW memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank Negara Indonesia (BNI), dengan tujuan untuk pembiayaan proyek Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel dengan maksimal pinjaman pokok dan *Interest During Construction* (IDC) masing-masing sebesar Rp 300.000.000 ribu dan Rp 16.261.000 ribu tingkat bunga JIBOR 1 (satu) bulan ditambah 2,85% dan jatuh tempo dalam 84 bulan, termasuk periode tenggang selama 24 bulan, sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit tersebut. Tingkat bunga pada 31 Desember 2021 sebesar 6,41% (31 Desember 2020: 6,66%) per tahun. IDC merupakan pinjaman yang berasal dari bunga pokok yang dibayarkan, 70% dijadikan pinjaman kembali dan 30% dibayarkan sendiri.

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

Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan aset AW sebagai berikut:

- Hak tanggungan pertama atas 32 unit perkantoran dengan luas total 13.061 m² di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City yang terletak diatas sertifikat SHGB No. 1035 seluas 5.943 m² terletak di Jakarta (Catatan 12);

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

In September 2021, the Company has fully settled the syndication loans.

EPH

Based on credit syndication facility agreements No. 18 and 17 dated June 10, 2016, EPH signed loan agreements with Bank Mandiri, CIMB Niaga and Bank Syariah Mandiri with maximum credit of Rp 700,000,000 thousand with facility terms until June 10, 2022 and grace periods until 30 months from the date of agreement.

The loan bears interest using Bank Indonesia rate plus 3.25% margin per annum. The margin will be reduced by 0.5% after the construction of apartment and office tower at Kota Kasablanka phase 2 has finished. Based on Amendment I to the syndication agreement No. 14 dated January 17, 2017, the interest rate was changed to 3-month JIBOR plus margin of 2.58% per annum, starting December 2016. In 2020, margin was changed to 2.08% per annum, starting February 2020. Interest rate per annum as of December 31, 2021 is 5.83% (December 31, 2020: 6.14%) per annum.

The loan is secured with land with HGB certificate No. 1763 covering 13,094 square meters, HGB No. 978 covering 12,274 square meters, HGB No. 977 covering 4,742 square meters and HGB No. 979 covering 5,184 square meters are used as collateral for the syndicated loan (Note 8).

As of December 31, 2021 and 2020, EPH is in compliance with the terms and condition of the loan.

Bank Negara Indonesia

On June 17, 2014, AW obtained investment credit facilities from Bank Negara Indonesia (BNI) for the purpose of financing the project Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel with maximum principal and Interest During Construction (IDC) loan amounting to Rp 300,000,000 thousand and Rp 16,261,000 thousand, respectively, both with interest rate at 1-month JIBOR plus 2.85% and will mature in 84 months, including grace period of 24 months, from the date of the signing of the loan facility. Interest rate per annum as of December 31, 2021 is 6.41% (December 31, 2020: 6.66%) per annum. IDC represents loan arising from the interest on the Investment Credit Facility, 70% is treated as IDC loan and 30% is self financing.

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

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

- The first priority security rights over 32 office units with the total area of 13,061 square meters in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City located above SHGB No. 1035 covering 5,943 square meters of land area located in Jakarta (Note 12);

- Jaminan fidusia atas tagihan sewa 32 unit office yang terletak di Gandaria 8 Office Tower Gandaria City (Catatan 7);
- Jaminan fidusia atas pendapatan dan piutang terkait aktivitas usaha hotel (Catatan 7).

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

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

Pada bulan Juni 2021, AW telah melunasi pinjaman BNI.

- Fiduciary security on rent bills of 32 office units in Gandaria 8 Office Tower Gandaria City (Note 7);
- Fiduciary security on income and related receivables from hotel business activity (Note 7).

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

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

In June 2021, AW has fully settled the BNI loan.

20. UTANG OBLIGASI

	31 Desember/December 31, 2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Notes 2024 - Nilai nominal (US\$ 250.000.000)	-	3.526.252.500
Notes 2028 - Nilai nominal (US\$ 400.000.000)	5.707.604.000	-
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(50.733.077)	(29.674.402)
Bersih	5.656.870.923	3.496.578.098

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31, 2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Utang obligasi setelah dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	5.656.870.923	3.496.578.098
Biaya bunga yang masih harus dibayar atas utang obligasi (Catatan 16)	54.103.330	67.586.506
Jumlah	5.710.974.253	3.564.164.604

Notes 2024

Pada tanggal 14 Februari 2017, PPPL, sebagai Penerbit, menerbitkan Senior Notes due 2024 ("Notes 2024") sebesar US\$ 250.000.000 atau setara Rp 3.315.750.000 ribu 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.

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

Obligasi tersebut dijamin oleh Perusahaan sebagai *Parent Guarantor* serta AW, EPH, DJM, GPS, PP, PR, PSA dan PBR sebagai *Subsidiary Guarantors*, dengan tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali. Dalam hal PPPL 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.

20. BONDS PAYABLE

Notes 2024 - Nominal value (US\$ 250,000,000)
Notes 2028 - Nominal value (US\$ 400,000,000)
Unamortized transaction costs
Net

The amortized cost of the loans is as follows:

Bonds payable net of unamortized transaction costs
Accrued interest on bonds payable (Note 16)
Total

Notes 2024

On February 14, 2017, PPPL, as Issuer, issued Senior Notes due 2024 (the "Notes 2024") amounting to US\$ 250,000,000 or equivalent to Rp 3,315,750,000 thousand 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.

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

The bonds are guaranteed by the Company as Parent Guarantor and AW, EPH, DJM, GPS, PP, PR, PSA and PBR as the Subsidiary Guarantors unconditionally and irrevocably. In the case PPPL is delinquent in paying the 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 Cakupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap total aset.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

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

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

Pada 2 Juni 2021, PPPL telah melakukan pelunasan Notes 2024 dan mencatat penalti atas penebusan Notes 2024 sebesar Rp 99.436.111 ribu.

Notes 2028

Pada tanggal 29 April 2021, Perusahaan menerbitkan Senior Notes yang akan jatuh tempo pada 2028 ("Notes 2028" atau "Obligasi Awal") sebesar US\$ 300.000.000 atau setara Rp 4.353.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 4,875% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

Pada tanggal 17 Mei 2021, Perusahaan menerbitkan obligasi tambahan sebesar US\$ 100.000.000 atau setara Rp 1.420.300.500 ribu dengan tingkat bunga sebesar 4,875% per tahun yang dibayar tiap 6 (enam) bulan ("Obligasi Tambahan"). Obligasi tersebut berjangka waktu 7 (tujuh) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 April 2028. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 103,12% dari nilai nominal obligasi. Obligasi Tambahan tersebut terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri dengan Obligasi Awal sehingga nilai total Notes 2028 adalah sebesar US\$400.000.000 atau setara Rp 5.773.300.500 ribu.

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

Obligasi Awal dan Obligasi Tambahan akan dikenakan bunga sejak 29 April 2021 yang harus dibayar setiap setengah tahun sekali pada tanggal 29 April dan 29 Oktober setiap tahunnya dimulai pada tanggal 29 Oktober 2021.

Obligasi Awal dan Obligasi Tambahan dijamin dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dengan pemberian jaminan perusahaan dari Anak Perusahaan Penjamin yaitu AW, EPH, DJM, GPS, PP, PSA dan PBR.

Hasil penerbitan Notes 2028 dipergunakan untuk pelunasan Notes 2024 dan keperluan korporasi umum Perusahaan.

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

As of December 31, 2020, the Company and the Subsidiary Guarantors have fulfilled all terms and conditions required.

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

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

As of June 2, 2021, PPPL has redeemed Notes 2024 and recorded penalty on redemption amounting to Rp 99,436,111 thousand.

Notes 2028

On April 29, 2021, the Company issued Senior Notes which will due in 2028 (the "Notes 2028" or "Initial Bonds") amounting to US\$ 300,000,000 or equivalent to Rp 4,353,000,000 thousand with interest rate of 4.875% per annum payable every 6 (six) months. The bonds have a term of 7 (seven) years and are due on April 29, 2028. All the bonds were offered at 100% of the nominal value.

On May 17, 2021, the Company issued additional bonds amounting to US\$ 100,000,000 or equivalent to Rp 1,420,300,500 thousand with interest rate of 4.875% per annum payable every 6 (six) months ("Additional Bonds"). The bonds have a term of 7 (seven) years and are due on April 29, 2028. All the bonds were offered at 103.12% of the nominal value. The Additional Bonds are consolidated and form a single series with the Initial Bonds, hence the total of the Notes 2028 is US\$400,000,000 or equivalent to Rp 5,773,300,500 thousand.

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

The Initial Bonds and Additional Bonds are subject to interest starting from April 29, 2021 which is payable semi-annually in arrears on April 29 and October 29 of each year commencing on October 29, 2021.

The Initial Bonds and Additional Bonds are secured unconditionally and irrevocably by corporate guarantee from the Subsidiary Guarantors which are AW, EPH, DJM, GPS, PP, PSA and PBR.

The funds generated from the issuance of the Notes 2028 were used for payment of the Notes 2024 and general corporate purposes of the Company.

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

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

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

As of December 31, 2021, the Company and the Subsidiary Guarantors have fulfilled all terms and conditions required.

21. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

Perusahaan menandatangani USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment dengan Bank Standard Chartered (SCB) dan perjanjian USDIDR Cancellable Call Spread dengan Deutsche Bank AG (DB) untuk mengelola resiko nilai tukar mata uang terhadap Notes 2028 dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh Perusahaan.

Perusahaan telah mengakhiri perjanjian USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment dengan Bank Standard Chartered (SCB) dan perjanjian USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI) dengan Deutsche Bank AG (DB) untuk mengelola resiko nilai tukar mata uang terhadap Notes 2024 dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh PPPL.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

Bank	Tanggal efektif/ Effective date	Tanggal berakhir/ Termination date	Nosional/ Notional US\$	Lower Strike Rp	Upper Strike Rp	Nilai wajar / Fair Value	
						31 Desember / December 31, 2021	31 Desember / December 31, 2020
						Rp '000	Rp '000
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ April 29, 2021	29 April/ April 29, 2028	50.000.000	15.000	16.500	20.506.737	-
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ April 29, 2021	29 April/ April 29, 2028	50.000.000	15.500	17.000	19.215.419	-
Deutsche Bank (DB)	29 April/ April 29, 2021	29 April/ April 29, 2028	75.000.000	15.500	17.000	27.792.885	-
Deutsche Bank (DB)	29 April/ April 29, 2021	29 April/ April 29, 2028	75.000.000	15.000	16.500	29.775.299	-
Standard Chartered Bank (SCB)	14 February/ February 14, 2017	14 February/ February 14, 2024	100.000.000	13.500	15.000	-	64.348.636
Deutsche Bank (DB)	14 February/ February 14, 2017	14 February/ February 14, 2024	150.000.000	13.500	16.500	-	110.201.157
Jumlah / Total						<u>97.290.340</u>	<u>174.549.793</u>

Pada kontrak derivatif di atas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,35% - 0,43% per tahun pada 31 Desember 2021 (31 Desember 2020: 0,65% - 1,30%).

Kerugian bersih atas instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 98.099.302 ribu pada tahun 2021 (2020: kerugian sebesar Rp 25.712.165 ribu) dan disajikan sebagai "Kerugian atas instrumen keuangan derivatif - bersih".

21. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company entered the USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreement with Standard Chartered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with Deutsche Bank AG (DB) to manage the foreign exchange risk on the Notes 2028 in U.S. Dollar issued by the Company.

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

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

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.35% - 0.43% per annum as of December 31, 2021 (December 31, 2020: 0.65% - 1.30%), respectively.

Loss on derivative financial instruments amounted to Rp 98,099,302 thousand in 2021 (2020: loss of Rp 25,712,165 thousand), which is presented as "Loss on derivative financial instruments - net".

22. MODAL SAHAM

22. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2021/ December 31, 2021			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	33.077.598.400	68,68	826.939.960	PT. Pakuwon Arthaniaga
Alexander Tedja	10.608.000	0,02	265.200	Alexander Tedja
Wong Boon Siew Ivy	500.000	0,00	12.500	Wong Boon Siew Ivy
Richard Adisastra	131.040	0,00	3.276	Richard Adisastra
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	15.070.764.960	31,30	376.769.124	Public (less than 5% each)
Jumlah	48.159.602.400	100,00	1.203.990.060	Total

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2020/ December 31, 2020			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	33.077.598.400	68,68	826.939.960	PT. Pakuwon Arthaniaga
Alexander Tedja	10.608.000	0,02	265.200	Alexander Tedja
Richard Adisastra	131.040	0,00	3.276	Richard Adisastra
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	15.071.264.960	31,30	376.781.624	Public (less than 5% each)
Jumlah	48.159.602.400	100,00	1.203.990.060	Total

Dividen Tunai dan Cadangan Umum

Cash Dividends and General Reserves

- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 5 Juli 2021 dan dinyatakan dalam Akta No. 06 tanggal 5 Juli 2021, oleh Anita Anggawidjaja S.H., notaris di Surabaya, para pemegang saham menyetujui pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.
- Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 25 Agustus 2020 dan dinyatakan dalam Akta No. 10 tanggal 25 Agustus 2020, oleh Ester Mercia Sulaimani S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

- Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated July 5, 2021 and stated in Notarial Deed No. 06 dated July 5, 2021, of Anita Anggawidjaja S.H., notary in Surabaya, the stockholders approved to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.
- Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated August 25, 2020 and stated in Notarial Deed No. 10 dated August 25, 2020, of Ester Mercia Sulaimani S.H., notary in Jakarta, the stockholders approved to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

Pada 31 Desember 2021 sisa dividen yang masih terutang adalah sebesar Rp 3.087.550 ribu (31 Desember 2020: Rp 3.087.550 ribu) dicatat di utang lain-lain.

As of December 31, 2021 the remaining amount of dividends payable was recorded in other accounts payable amounting to Rp 3,087,550 thousand (December 31, 2020: Rp 3,087,550 thousand).

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	Rp '000	
Agio saham dari penawaran umum terbatas III dengan HMETD sebesar 2.006.650.100 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 650 per saham	1.103.657.555	Additional paid-in capital from Limited Offering III of 2,006,650,100 shares through Rights Issue with preemptive rights with par value of Rp 100 per share, at an offering price of Rp 650 per share
Dikurangi biaya emisi saham	(4.295.046)	Less stock issuance costs
Saldo per 31 Desember 2012	1.099.362.509	Balance as of December 31, 2012
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(737.168.406)	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Saldo per 31 Desember 2021 dan 2020	362.194.103	Balance as of December 31, 2021 and 2020

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

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

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

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

24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

24. NONCONTROLLING INTERESTS

	31 Desember/December 31,	
	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PP dan entitas anak	2.570.887.694	2.412.007.864
AW	286.992.474	277.574.152
CUP	273.414.973	273.242.823
PR	436.788	390.425
CIP	1.000	1.000
Jumlah	3.131.732.929	2.963.216.264
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:		
PP dan entitas anak	157.045.921	181.939.923
AW	10.621.836	6.297.499
CUP	172.151	535.039
PR	46.363	421.969
Jumlah	167.886.271	189.194.430

a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries
 PP and subsidiaries
 AW
 CUP
 PR
 CIP

Total

b. Profit for the year attributable to noncontrolling interests:

PP and subsidiaries
 AW
 CUP
 PR

Total

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

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

	31 Desember/December 31, 2021			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	
Aset lancar	1.522.787	811.312	46.676	Current assets
Aset tidak lancar	4.584.011	1.206.949	572.116	Noncurrent assets
Jumlah Aset	6.106.798	2.018.261	618.792	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	958.415	199.434	131	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	214.753	108.245	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1.173.168	307.679	131	Total Liabilities
Pendapatan	1.497.280	495.773	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(1.030.753)	(431.858)	574	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	464.464	63.731	574	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	469.570	69.794	574	Total comprehensive income
Kas masuk (keluar) bersih dari:				Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	776.362	158.864	(925)	Operating activities
Kegiatan Investasi	(138.334)	9.502	(269)	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	(166.790)	(29.541)	-	Financing activities

	31 Desember/December 31, 2020			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	Rp Juta/ Rp Million	
Aset lancar	1.211.815	669.838	47.902	Current assets
Aset tidak lancar	4.754.308	1.313.850	570.390	Noncurrent assets
Jumlah Aset	5.966.123	1.983.688	618.292	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1.113.084	222.844	205	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	389.042	120.057	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	1.502.126	342.901	205	Total Liabilities
Pendapatan	1.219.931	463.336	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(685.419)	(425.296)	1.407	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	533.518	37.785	1.407	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	538.737	35.879	1.407	Total comprehensive income
Kas masuk (keluar) bersih dari:				Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	701.157	52.516	(889)	Operating activities
Kegiatan Investasi	(1.398.540)	12.913	353	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	(656.706)	(81.725)	-	Financing activities

25. PENDAPATAN

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Pendapatan sewa ruangan	1.041.094.012	1.046.552.556	Space rental revenues
Pendapatan apartemen servis	55.000.162	45.962.775	Service apartment revenues
Jumlah	1.096.094.174	1.092.515.331	Subtotal
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>			<u>Revenue from contracts with customers</u>
Pendapatan jasa pemeliharaan	684.981.929	527.875.529	Service charges revenues
Penjualan kondominium dan kantor	1.993.483.549	1.190.586.083	Sale of condominiums and offices
Pendapatan hotel	445.863.889	235.605.540	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	1.022.209.980	486.439.981	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik, air dan gas	294.801.233	277.178.073	Electricity, water and gas billing
Pengelolaan parkir	120.819.478	107.082.009	Parking fee
Lain-lain	55.018.720	59.928.765	Others
Jumlah	470.639.431	444.188.847	Subtotal
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	4.617.178.778	2.884.695.980	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	5.713.272.952	3.977.211.311	Total

Pada tahun 2021, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu masing-masing sebesar Rp 1.337.012.692 ribu dan Rp 3.280.166.086 ribu (2020: Rp 1.023.762.702 ribu dan Rp 1.860.933.278 ribu).

Penjualan kondominium dan kantor pada tahun 2021 termasuk di dalamnya pendapatan bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 72 sebesar Rp 76.501.296 ribu (2020: Rp 48.395.721 ribu).

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

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Dalam satu tahun	1.604.859.452	2.313.213.889	Within one year
Lebih dari satu tahun	332.474.741	249.977.789	More than one year
Jumlah (Catatan 18)	1.937.334.193	2.563.191.678	Total (Note 18)

In 2021, total revenue from contract with customers based on timing of transfer of goods and services are recognized over the time and at point in time amounting to Rp 1,337,012,692 thousand and Rp 3,280,166,086 thousand (2020: Rp 1,023,762,702 thousand and Rp 1,860,933,278 thousand), respectively.

Sale of condominium and offices in 2021 include interest revenue representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 76,501,296 thousand (2020: Rp 48,395,721 thousand).

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

Kewajiban pelaksanaan yang tersisa diharapkan akan diakui dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun terkait dengan pengembangan berkelanjutan dari proyek real estat Grup. Gedung perkantoran dan unit kondominium Grup diselesaikan dalam waktu masing-masing tiga tahun dan lima tahun, sejak dimulainya konstruksi sementara kavling dan rumah serta kavling diharapkan akan selesai dalam dua hingga tiga tahun sejak dimulainya pembangunan.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2021 dan 2020.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

The remaining performance obligations expected to be recognized within one year and in more than one year relate to the continuous development of the Group's real estate projects. The Group's office buildings and condominium units are completed within three years and five years, respectively, from start of construction while serviced lots and serviced house and lots are expected to be completed within two to three years from start of development.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2021 and 2020 net revenue.

There are no sales and revenue generated from related parties.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2021 Rp '000	2020 Rp '000
Beban Langsung		
Beban gedung:		
Penyusutan (Catatan 12 dan 13)	479.265.008	412.689.013
Listrik, air dan gas	325.086.025	288.613.960
Pemeliharaan dan perbaikan	74.721.761	66.185.736
Kebersihan	73.434.983	81.089.256
Keamanan	72.784.738	73.777.653
Pajak bumi dan bangunan	54.268.762	47.899.497
Pengelolaan parkir	47.108.429	49.358.220
Asuransi	23.765.969	18.966.022
Lain-lain	18.673.334	13.046.333
Jumlah beban gedung	1.169.109.009	1.051.625.690
Beban pegawai	158.749.600	136.129.074
Beban operasional hotel:		
Penyusutan (Catatan 13)	111.457.904	83.605.883
Gaji dan tunjangan	100.774.952	59.061.539
Departemen hotel	89.997.650	51.534.555
Listrik, air dan gas	45.458.569	31.838.335
Jumlah beban operasional hotel	347.689.075	226.040.312
Jumlah beban langsung	1.675.547.684	1.413.795.076
Beban pokok penjualan:		
Kondominium dan perkantoran	914.728.118	463.769.607
Tanah dan bangunan	358.952.930	158.753.810
Jumlah beban pokok pendapatan	2.949.228.732	2.036.318.493

Direct Costs
Building expenses:
Depreciation (Notes 12 and 13)
Electricity, water and gas
Repairs and maintenance
Cleaning
Security
Land and building taxes
Parking management
Insurance
Others
Total building expenses
Personnel expenses
Hotel operating expenses:
Depreciation (Note 13)
Salary and allowances
Hotel department
Electricity, water and gas
Total hotel operating expenses
Total direct costs
Cost of sales:
Condominiums and offices
Land and buildings
Total cost of revenues

27. BEBAN PENJUALAN

	2021 Rp '000	2020 Rp '000
Komisi dan insentif	57.215.290	31.548.912
Gaji dan tunjangan	53.780.680	47.602.949
Iklan dan promosi	27.992.659	23.970.833
Subsidi atas kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit pemilikan apartemen (KPA)	15.413.346	2.881.503
Penyelenggaraan acara	13.561.770	13.085.378
Penyusutan (Catatan 13)	3.441.400	2.357.405
Lain-lain	15.576.622	9.959.858
Jumlah	186.981.767	131.406.838

27. SELLING EXPENSES

Commission and incentives
Salaries and allowances
Advertising and promotion
Subsidy of home ownership credit (KPR) and apartment ownership credit (KPA)
Events
Depreciation (Note 13)
Others
Total

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Gaji dan tunjangan	124.836.074	152.391.351
Penyusutan (Catatan 13)	52.231.114	51.234.390
Beban kantor	18.904.159	17.428.674
Jasa operator hotel	18.317.673	9.451.974
Jasa profesional	15.160.406	15.006.585
Perbaikan dan pemeliharaan	10.886.632	12.978.430
Perjalanan dinas	6.540.651	3.632.789
Perjamuan	5.283.359	3.778.502
Cluster Service Fee	4.390.613	5.267.304
Keamanan	3.574.959	4.615.872
Lain-lain	47.041.739	33.068.263
Jumlah	307.167.379	308.854.134

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Salaries and allowances
Depreciation (Note 13)
Office expenses
Hotel operators' fees
Professional fees
Repairs and maintenance
Travelling expenses
Entertainment
Cluster Service Fee
Security
Others

29. BEBAN KEUANGAN

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Beban keuangan atas:		
Utang obligasi	278.781.047	177.246.314
Utang bank	16.014.192	20.414.096
Jumlah beban bunga	294.795.239	197.660.410
Lain-lain	57.607.596	97.197.618
Jumlah	352.402.835	294.858.028

29. FINANCE COSTS

Interest on:
Bonds payable
Bank loans
Total interest expense
Others
Total

Beban keuangan lain-lain pada tahun 2021 termasuk di dalamnya biaya amortisasi transaksi pinjaman atas Notes 2024 yang sudah lunas sebesar Rp 29.674.402 ribu dan beban bunga yang merupakan dampak komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 72 sebesar Rp 13.373.411 ribu (2020: Rp 85.353.557 ribu).

Other finance cost in 2021 include amortized transaction cost for the Notes 2024 that have been fully paid amounting to Rp 29,674,402 thousand and interest expense representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 13,373,411 thousand (2020: Rp 85,353,557 thousand).

30. PENGHASILAN BUNGA

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Deposito berjangka	127.203.014	199.024.991
Lain-lain	9.743.553	3.288.025
Jumlah	136.946.567	202.313.016

30. INTEREST INCOME

Time deposits
Others

31. BEBAN PAJAK

Beban pajak Grup terdiri dari:

a. Beban Pajak Final

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Beban pajak final		
Perusahaan	99.107.334	71.192.207
Entitas anak	189.731.516	169.784.603
Jumlah beban pajak final	288.838.850	240.976.810

31. TAX EXPENSES

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

a. Final Tax Expense

Final tax expense
The Company
Subsidiaries

Total final tax expense

b. Beban Pajak Nonfinal

Beban pajak nonfinal Grup terdiri dari:

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Pajak kini		
Entitas anak	9.684.012	22.101.382
Pajak tangguhan		
Perusahaan	2.328.688	7.245.269
Entitas anak	1.799.005	519.760
Jumlah beban pajak - bersih	<u>13.811.705</u>	<u>29.866.411</u>

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

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	1.564.246.044	1.148.979.421
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(1.145.661.128)	(439.847.909)
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	<u>(940.754.859)</u>	<u>(1.009.659.920)</u>
Laba sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	<u>(522.169.943)</u>	<u>(300.528.408)</u>
Perbedaan temporer:		
Imbalan pasca kerja	(3.475.778)	2.424.755
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(61.032)	246.558
Kerugian penurunan nilai piutang	(21.555)	(171.921)
Penyusutan	<u>(6.452.149)</u>	<u>(4.466.710)</u>
Jumlah	<u>(10.010.514)</u>	<u>(1.967.318)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Beban bunga	326.696.976	215.672.200
Penalti atas penebusan utang obligasi	99.436.111	-
Perbedaan selisih kurs pada penghasilan yang telah dipotong pajak final	-	(50.685)
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(54.181.514)	(18.909.040)
Perjamuan	971.725	555.922
Pendapatan <i>deemed</i> dividen	6.529.885	1.123.841
Beban lain-lain	<u>(506.854)</u>	<u>(1.708.060)</u>
Jumlah	<u>378.946.329</u>	<u>196.684.178</u>
Rugi fiskal sebelum kompensasi kerugian fiskal	(153.234.128)	(105.811.548)
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan surat pemberitahuan pajak	(356.206.961)	(250.395.413)
Rugi fiskal yang dikoreksi sesuai dengan surat ketetapan pajak	<u>91.642.230</u>	<u>-</u>
Jumlah rugi fiskal	<u>(417.798.859)</u>	<u>(356.206.961)</u>

b. Nonfinal Tax Expense

Nonfinal tax expense of the Group consist of the following:

Current tax
Subsidiaries

Deferred tax
The Company
Subsidiaries

Total tax expense - net

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

Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income

Income subject to final tax

Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments

Profit before tax of the Company - net of income already subjected to final tax

Temporary differences:
Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Impairment losses recognized on receivables
Depreciation

Total

Nondeductible expenses (nontaxable income):
Interest expense
Penalty on redemption of bond payable

Foreign exchange difference on income subject to final tax
Interest income already subjected to final tax
Entertainment
Deemed dividend income
Other expenses

Total

Taxable loss before fiscal loss carryforward

Fiscal loss carryforward from prior year based on tax return
Fiscal loss correction in accordance with tax assessment letter

Fiscal loss carryforward of the Company

Pajak tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember/December 31,	
	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Perusahaan		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:		
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	2.300.830	3.445.704
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	435.036	448.464
Cadangan kerugian kredit	10.097	14.839
Penyusutan	(23.715.163)	(23.626.220)
Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan	67.825.933	69.156.463
Sub-total	46.856.733	49.439.250
Entitas anak		
Aset pajak tangguhan:		
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	1.732.133	641.274
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	657.271	1.471.875
Cadangan kerugian kredit	27.987	18.013
Penyusutan	4.273.519	6.658.807
Sub-total	6.690.910	8.789.969
Aset pajak tangguhan - bersih	53.547.643	58.229.219

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 2021 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

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

Harmonisasi Peraturan Pajak ("HPP") mulai berlaku pada tanggal 7 Oktober 2021. HPP tersebut mempertahankan tarif pajak penghasilan untuk perusahaan domestik dan badan usaha tetap sebesar 22% untuk tahun fiskal 2022 dan selanjutnya, dan bukan 20%.

Deferred tax

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

The Company

Deferred tax assets (liabilities):

Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Allowance for credit losses
Depreciation
Effects on revaluation of assets for tax purposes

Sub-total

Subsidiaries

Deferred tax assets:

Provision for post-employment benefits
Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Allowance for credit losses
Depreciation

Sub-total

Deferred tax assets - net

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for a period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to December 31, 2021 cannot yet be utilized against future taxable income, therefore the Company does not recognize deferred tax asset.

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

The Harmonization of Tax Regulations Law ("HPP") took effect on October 7, 2021. The HPP retained the income tax rates for domestic corporations and permanent establishments at 22% for fiscal year 2022 and thereafter, instead of 20%.

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:

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	1.564.246.044	1.148.979.421	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final	<u>(2.277.667.037)</u>	<u>(1.715.895.575)</u>	Profit before tax which was already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final	<u>(713.420.993)</u>	<u>(566.916.154)</u>	Consolidated loss before tax net of income subject to final tax
Manfaat pajak sesuai dengan tarif pajak efektif 22%	<u>(156.952.618)</u>	<u>(124.721.554)</u>	Tax benefit at effective tax rate of 22%
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Perbedaan tetap	88.437.718	41.811.076	Permanent differences
Perbedaan pajak entitas anak yang dikenakan pajak penghasilan luar negeri	(449.926)	(1.363.021)	Tax difference on subsidiaries which are subjected to foreign corporate income tax
Pengaruh pengurangan fasilitas perhitungan pajak penghasilan entitas anak	1.950.732	1.971.649	Effect of differences in tax facility calculation of subsidiaries
Efek perubahan tarif pajak	-	6.951.971	Effect of changes in tax rate
Efek perubahan DPP	126.379	-	Effect of changes DPP
Penyesuaian kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan	<u>80.699.420</u>	<u>105.216.290</u>	Unrecognized tax benefit on fiscal loss
Jumlah Beban Pajak	<u>13.811.705</u>	<u>29.866.411</u>	Total Tax Expense

Klaim atas pengembalian pajak

Claim for tax refund

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
EPH	3.099.226	3.099.226	EPH
PBR	<u>2.608.687</u>	<u>14.749.100</u>	PBR
Jumlah	<u>5.707.913</u>	<u>17.848.326</u>	Total

PBR

PBR

Pada tahun 2009 dan 2010, PBR menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") atas PPN tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.608.687 ribu, Pajak Penjualan atas Barang Mewah ("PPnBM") tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.150.704 ribu dan PPnBM tahun fiskal 2007 senilai Rp 12.140.514 ribu. PBR juga menerima Surat Perintah Membayar Imbalan Bunga ("SPMIB") dari kantor pajak atas klaim pajak PPh Badan tahun fiskal 2006 dan akan menerima bunga senilai Rp 352.105 ribu.

In 2009 and 2010, PBR received a Tax Assessment Letter for Underpayment ("SKPKB") of VAT for fiscal year 2006 amounting to Rp 2,608,687 thousand, Luxury Goods Sales Tax ("PPnBM") for fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and PPnBM for fiscal year 2007 amounting to Rp 12,140,514 thousand. PBR also received interest repayment decree letter ("SPMIB") from the tax office for corporate income tax for fiscal for year 2006 and will receive interest amounting to Rp 352,105 thousand.

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

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

Pada tahun 2017, PBR menerima imbalan bunga atas PPnBM tahun fiskal 2006 dan imbalan bunga atas PPh Badan tahun fiskal 2006 serta menghapus klaim atas PPnBM tahun fiskal 2006 sebesar Rp 2.150.704 ribu dan imbalan bunga atas pajak PPh Badan tahun fiskal 2006 sebesar Rp 352.105 ribu.

In 2017, PBR received an interest repayment for PPnBM for fiscal year 2006 and interest repayment for corporate income tax for fiscal year 2006 and has written off claims for PPnBM for fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and interest repayment for corporate income tax for fiscal year 2006 amounting to Rp 352,105 thousand.

Pada bulan Juni 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan PBR dan membatalkan putusan pengadilan pajak, dimana atas putusan ini PBR akan menerima pengembalian seluruh pokok pajak berikut sanksi-sanksi administrasi maupun bunga yang telah dibayarkan masing-masing sebesar Rp 12.140.514 ribu dan Rp 2.874.314 ribu.

Pada tanggal 18 Maret 2021, PBR menerima uang pengembalian atas klaim PPnBM tahun 2007 sebesar Rp 12.140.514 ribu.

EPH

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

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

Pada tanggal 12 Oktober 2017, EPH mendapat pengembalian pajak sebesar Rp 42.264.165 ribu yang diterima sebagai kas dan Rp 6.393.398 ribu yang dikompensasikan ke sejumlah utang pajak. EPH sedang melakukan klarifikasi atas nilai yang dikompensasikan ke utang pajak tersebut.

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

Pada tahun 2021, EPH menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar ("SKPLB") atas pajak penghasilan badan untuk tahun 2019 sebesar Rp 883.592 ribu dan pajak penghasilan badan untuk tahun 2020 sebesar Rp 731.746 ribu. Selisih antara nilai tercatat dengan jumlah yang diterima dengan total sebesar Rp 321.452 ribu dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.

In June 2020, the Supreme Court of the Republic of Indonesia decided to approve the application for reconsideration filed by PBR and canceled the tax court's decision, whereby PBR will receive a refund of all tax principal along with administrative sanctions and interest paid amounting to Rp 12,140,514 thousand and Rp 2,874,314 thousand, respectively.

On March 18, 2021, PBR received tax claim refund of PPnBM fiscal year 2007 amounting to Rp 12,140,514 thousand.

EPH

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

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

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

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

In 2021, EPH received from Overpayment Tax Assessment Letter ("SKPLB") for corporate income tax for fiscal year 2019 amounting to Rp 883,592 thousand and for corporate income tax for fiscal year 2020 amounting to Rp 731,746 thousand. The difference between the amount recorded and amount received amounting to Rp 321,452 thousand was charge to profit or loss during the year.

32. LABA PER SAHAM

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

	2021 Rp '000
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	1.382.548.068
Jumlah saham	Lembar/Shares
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar	48.159.602.400

32. EARNINGS PER SHARE

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

	2020 Rp '000	
Profit for the computation of basic earnings per share	929.918.580	
Number of shares	Lembar/Shares	
Number of ordinary shares for computation of basic earnings per share	48.159.602.400	

33. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021 (2020: Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003). Sheraton Surabaya Hotel & Towers juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.712 karyawan pada tahun 2021 (2020: 1.778).

33. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Group provides post-employment benefits to qualifying employees in accordance with Job Creation Law No. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021 (2020: Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law")). Sheraton Surabaya Hotel & Towers calculates and records the estimated employee benefits for its qualifying employees in accordance with applicable rules after considering the pension program. The number of employees entitled to the benefits was 1,712 employees in 2021 (2020: 1,778).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung hotel dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2021 sebesar Rp 1.372.733 ribu (2020: Rp 1.155.727 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 2021, Grup telah menyetor ke Mandiri DPLK sebesar Rp 300.000 ribu (2020: Rp 34.800.000 ribu).

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

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

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

Risiko Gaji

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

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria ("KKA") Riana & Rekan (d/h PT Padma Radya Aktuaria). Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

	2021	2020	
Tingkat diskonto per tahun	4,52% - 7,50%	3,61% - 8,02%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	4% - 10%	4% - 10%	Salary increment rate per annum
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	Mortality rate
Tingkat cacat	5% TMI4	5% TMI4	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	6,50% - 8,00% per tahun sampai usia 36 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55-58/ 6.50% - 8.00%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55 -58	6,50% - 8,00% per tahun sampai usia 36 dan kemudian menurun secara linier sampai 0% pada usia 55-58/ 6.50% - 8.00%p.a. until the age of 36 and then linearly decrease to 0% at the age of 55 -58	Resignation rate
Tingkat pensiun normal	100%	100%	Normal retirement rate

Sheraton Surabaya Hotel & Towers employees participate in a defined contribution pension plan. The plan is managed by *Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK)* AIG, the deed of establishment of which was approved by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. KEP-070/KM.17/1995 dated March 10, 1995. The contribution is determined based on certain amount, which is contributed by the hotel and employees. Expenses arising from the contributions amounting to Rp 1,372,733 thousand (2020: Rp 1,155,727 thousand) were recorded under salaries and allowances.

On July 31, 2015, the Group signed an agreement with the Pension Fund of PT Bank Mandiri ("Mandiri DPLK") in the service and system management pension plan by organizing and managing Group's employee severance funds through the Pension Plan For Severance Compensation (PPUKP). In 2021, the Group has paid to the Mandiri DPLK amounting to Rp 300,000 thousand (2020: Rp 34,800,000 thousand).

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

Interest risk

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

Longevity risk

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

Salary risk

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

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, Actuarial Consulting Office ("KKA") Riana & Rekan (f/k/a PT Padma Radya Aktuaria). The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

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

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

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Biaya jasa:			Service costs:
Biaya jasa kini	21.488.121	25.484.409	Current service costs
Biaya jasa lalu dan keuntungan (kerugian) dari kurtailmen	(47.824.382)	421.471	Past service cost and gain (loss) on curtailments
Beban bunga neto	9.624.072	15.344.696	Net interest expense
Pengaruh mutasi	2.840.488	2.242.612	Mutation effect
Tambahan komponen:			Additional component:
Biaya penambahan atas pemberhentian	2.213.905	1.712.945	Additional cost due to termination
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	(11.657.796)	45.206.133	Components of defined benefit costs recognized in profit or loss
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)	571.346	(268.226)	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(15.824.999)	1.121.040	Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(13.740.168)	(17.599.698)	Actuarial gains arising from experience adjustments
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis	-	(408.624)	Actuarial gain and losses arising from change in demographic assumption
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(28.993.821)	(17.155.508)	Components of defined benefit costs recognized in other comprehensive income
Jumlah	(40.651.617)	28.050.625	Total

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

The Group's post-employment benefits obligation relating to defined benefits plans included in the consolidated statement of financial position are as follows:

	31 Desember/December 31, 2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Nilai kini kewajiban	202.408.784	248.153.741	Present value of funded obligations
Nilai wajar aset program	(16.789.741)	(20.844.198)	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	185.619.043	227.309.543	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

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

	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Kewajiban imbalan pasti - awal	248.153.741	245.700.703	Opening defined benefits obligation
Biaya jasa kini	21.488.121	25.484.409	Current service costs
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kurtailmen	(47.824.384)	421.471	Past service cost, including gains on curtailments
Pengaruh mutasi	2.840.489	2.242.612	Mutation effect
Biaya bunga	10.965.174	16.021.753	Interest costs
Tambahan komponen:			Additional component:
Biaya penambahan atas pemberhentian	2.213.905	1.712.945	Additional cost due to termination
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			Remeasurement (gains) losses:
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(15.824.996)	1.121.040	Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(13.740.168)	(17.599.698)	Actuarial gains arising from experience adjustments
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis	-	(408.624)	Actuarial gains arising from change in demographic assumption
Pembayaran manfaat	(5.863.098)	(26.542.870)	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	202.408.784	248.153.741	Closing defined benefits obligation

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

	2021 Rp '000
Nilai wajar aset program- awal	20.844.198
Penghasilan bunga	1.341.102
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):	
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)	(571.346)
Kontribusi pemberi kerja	300.000
Pembayaran manfaat	(5.124.213)
Nilai wajar aset program - akhir	<u>16.789.741</u>

Pada tahun 2021, imbal hasil aktual aset program sebesar Rp 769.759 ribu (2020: Rp 945.283 ribu).

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

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.

	31 Desember/December 31 2021 Rp '000	2020 Rp '000
Tingkat diskonto		
Tingkat diskonto +1%	(12.632.821)	(19.889.828)
Tingkat diskonto -1%	14.439.823	16.426.209
Pertumbuhan gaji		
Pertumbuhan gaji +1%	14.680.949	15.203.077
Pertumbuhan gaji -1%	(12.930.913)	(15.725.040)

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.

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.

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

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah 11,77 tahun (31 Desember 2020: 11,52).

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

	2020 Rp '000
Opening fair value of plan assets	8.764.432
Interest income	677.057
Remeasurement gain (loss):	
Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)	268.226
Contributions from the employer	34.800.000
Benefits paid	(23.665.517)
Closing fair value of plan assets	<u>20.844.198</u>

In 2021, actual return on plan assets amounted to Rp 769,759 thousand (2020: Rp 945,283 thousand).

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

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.

Discount rate
Discount rate +1%
Discount rate -1%
Salary rate
Salary rate +1%
Salary rate -1%

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

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.

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

The average duration of the benefit obligation at December 31, 2021 is 11.77 years (December 31, 2020: 11.52).

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

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

34. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

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

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:

	2021 Rp '000	2020 Rp '000
Komisaris		
Gaji	11.325.031	4.803.138
Tunjangan lain-lain	2.234.581	1.182.382
Jumlah	13.559.612	5.985.520
Direksi		
Gaji	19.020.543	14.417.403
Tunjangan lain-lain	11.540.254	9.825.960
Jumlah	30.560.797	24.243.364
Jumlah	44.120.409	30.228.884

Transactions with Related Parties

In the normal course of business 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:

Commissioners
Salaries
Other benefits
Total
Directors
Salaries
Other benefits
Total
Total

35. INFORMASI SEGMENT

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

35. SEGMENT INFORMATION

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

Segment information is presented below:

	2021					
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ Office, shopping center and service apartment Rp '000	Real estat/ Real estate Rp '000	Perhotelan/ Hospitality Rp '000	Eliminasi/ Eliminations Rp '000	Konsolidasian/ Consolidated Rp '000	
Pendapatan						Revenue
Penjualan dan pendapatan ekstern	2.251.715.534	3.015.693.529	445.863.889	-	5.713.272.952	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	9.467.585	-	-	(9.467.585)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	2.261.183.119	3.015.693.529	445.863.889	(9.467.585)	5.713.272.952	Total
Hasil Segmen	933.324.510	1.742.012.481	98.174.814	(9.467.585)	2.764.044.220	Segment Results
Beban penjualan					(186.981.767)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(307.167.379)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(352.402.835)	Finance costs
Beban pajak final					(288.838.850)	Final tax expense
Penghasilan bunga					136.946.567	Interest income
Kerugian kurs mata uang asing - bersih					(37.699.023)	Loss from foreign exchange - net
Bagian laba bersih entitas asosiasi					7.612.204	Equity in net gain of an associate
Penalti atas penebusan utang obligasi					(99.436.111)	Penalty on redemption of bond payable
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(98.099.302)	Loss on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih					26.268.320	Others - net
Laba sebelum Pajak					1.564.246.044	Profit before Tax
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	13.366.629.218	8.325.793.683	1.150.507.181	-	22.842.930.082	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					6.023.151.047	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					28.866.081.129	Consolidated total assets
LIABILITAS						LIABILITIES
Liabilitas segmen	1.312.233.528	2.050.762.429	138.272.430	-	3.501.268.387	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					6.186.374.283	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					9.687.642.670	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	149.329.975	4.632.963	83.181.590	-	237.144.528	Additions to property and equipment and investment properties
Penambahan aset tetap dan properti investasi yang tidak dapat dialokasikan					64.476.107	Unallocated additions to property and equipment and investment properties
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					301.620.635	Total additions to property and equipment and investment properties
Penyusutan	544.442.342	5.382.055	75.173.345	-	624.997.742	Depreciation
Penyusutan yang tidak dapat dialokasikan					21.397.684	Unallocated depreciation
Jumlah penyusutan					646.395.426	Total depreciation

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2021 DAN 2020 SERTA UNTUK TAHUN -TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	2020				
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ <i>Office, shopping center and service apartment</i>	Real estat/ <i>Real estate</i>	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	Eliminasi/ <i>Eliminations</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000
Pendapatan					Revenue
Penjualan dan pendapatan ekstern	2.064.579.707	1.677.026.064	235.605.540	-	3.977.211.311
Penjualan dan pendapatan intern	10.880.705	-	-	(10.880.705)	-
Jumlah	2.075.460.412	1.677.026.064	235.605.540	(10.880.705)	3.977.211.311
Hasil Segmen	887.705.644	1.054.502.647	9.565.232	(10.880.705)	1.940.892.818
Beban penjualan					(131.406.838)
Beban umum dan administrasi					(308.854.134)
Beban keuangan					(294.858.028)
Beban pajak final					(240.976.810)
Penghasilan bunga					202.313.016
Kerugian kurs mata uang asing - bersih					(55.973.079)
Bagian rugi bersih entitas asosiasi					(3.230.230)
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(25.712.165)
Lain-lain - bersih					66.784.871
Laba sebelum Pajak					1.148.979.421
INFORMASI LAINNYA					OTHER INFORMATION
ASET					ASSETS
Aset segmen	13.690.025.681	8.739.781.516	1.198.657.273	-	23.628.464.470
Aset yang tidak dapat dialokasikan					2.830.340.907
Jumlah aset yang dikonsolidasi					26.458.805.377
LIABILITAS					LIABILITIES
Liabilitas segmen	1.546.685.960	2.875.240.880	143.792.838	-	4.565.719.678
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					4.294.390.428
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					8.860.110.106
Penambahan aset tetap dan properti investasi	1.395.627.425	114.629.599	355.889.556	-	1.866.146.580
Penambahan aset tetap dan properti investasi yang tidak dapat dialokasikan					20.279.806
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					1.886.426.386
Penyusutan	450.128.459	5.462.458	75.173.345	-	530.764.262
Penyusutan yang tidak dapat dialokasikan					19.122.429
Jumlah penyusutan					549.886.691

Penjualan berdasarkan pasar

Sales by geographical market

Tabel berikut ini menunjukkan jumlah pendapatan konsolidasian Grup berdasarkan pasar geografis:

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

Pasar geografis	Pendapatan berdasarkan pasar geografis/ <i>Revenue from external customers by geographical market</i>		Geographical market
	2021 Rp '000	2020 Rp '000	
Surabaya	3.745.194.570	2.364.828.058	Surabaya
Jakarta	1.785.458.203	1.595.822.747	Jakarta
Jawa Tengah	182.620.179	16.560.506	Central Java
Jumlah	5.713.272.952	3.977.211.311	Total

36. IKATAN DAN PERJANJIAN SIGNIFIKAN

36. COMMITMENTS AND SIGNIFICANT AGREEMENT

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

- 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 and Menara Mandiri. The agreement was valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and ended on February 22, 2012.

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 agreed to extend the temporary utilization of Menara Mandiri until May 20, 2020.

Pada tanggal 28 April 2021, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Nota Kesepakatan untuk sepakat melaksanakan perpanjangan jangka waktu kerjasama pemanfaatan sementara atas Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II selama 5 tahun sejak 21 Mei 2020 sampai 20 Mei 2025. Besar nilai imbalan atas Kerjasama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri Surabaya dan Tunjungan Plaza II akan ditentukan setelah dilakukan kajian dan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") independen dan negosiasi para pihak dengan persetujuan pemegang kewenangan Perusahaan dan Bank Mandiri. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, besar nilai imbalan atas kerjasama pemanfaatan sementara Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II masih dalam proses.

On April 28, 2021, the Company and Bank Mandiri signed a Memorandum of Understanding to agree to extend the period of cooperation for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II for 5 years from May 21, 2020 to May 20, 2025. The amount of compensation fee for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II will be determined after assessment and calculation by the independent Public Appraisal Service Office ("KJPP") and negotiation of the parties with the approval of the authority holder of the Company and Bank Mandiri. As of the issuance date of these consolidated financial statements, the calculation for amount of the compensation for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II is still in the process.

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

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

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

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as a 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 neglects its obligation to pay the installment for several months (i.e. three to six months, as set in each agreement) in succession, to the bank. Guarantee is given as long as the AJB between the Company or its subsidiaries with the buyer has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked as long as the AJB on the Unit Rights, SKMHT, and APHT have not been signed, and have not been submitted and accepted by the bank.

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

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

- | | |
|--|--|
| <p>d. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).</p> <p>e. Pada Desember 2013, AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan hotel Sheraton Grand Jakarta Gandaria City. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.</p> <p>f. Berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 24 Juni 2014 dari Putut Mahendra, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan setuju untuk memberikan jaminan perusahaan untuk utang bank BCA milik UPM dan GMI secara proporsional dengan pemegang saham yang lain.</p> <p>g. Pada Desember 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan IPS, untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 Desember 2013 dengan jangka waktu 20 tahun.</p> <p>h. Pada tanggal 8 September 2014, PSA mengadakan Nota Kesepahaman Kerjasama Interkoneksi Gedung Plaza Blok M dan Stasiun Blok M dengan PT MRT Jakarta. Perjanjian ini menyepakati ruang lingkup pekerjaan antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para pihak secara bersama-sama akan menyiapkan konsep perancangan integrasi dan interkoneksi antara gedung Plaza Blok M dengan stasiun MRT Blok M serta pengaturan arus penumpang dan pengunjung dari stasiun menuju gedung dan sebaliknya. 2. Sehubungan dengan pembangunan interkoneksi antara gedung Plaza Blok M dengan Stasiun MRT Blok M dan atau pembangunan Stasiun MRT Blok M, PT MRT Jakarta dengan ini telah bersedia membantu PSA untuk mengupayakan penambahan luas lantai bangunan Plaza Blok M sebagai kompensasi kerugian PSA akibat pembangunan Stasiun MRT. 3. Para Pihak secara bersama-sama dan/atau PT MRT Jakarta akan mengupayakan dan mendorong peraturan ketata-ruangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta agar mendukung pembangunan/pengembangan gedung transit, terutama Blok M Plaza sebagai Pusat Belanja Transit. <p>i. Pada tanggal 10 Desember 2012, PT Pakuwon Darma (PD) dan PT Ascott International Management Indonesia (the "Serviced Residence Management Company"/SRMC) mengadakan "Perjanjian Manajemen Hunian Berlayanan dalam kaitannya dengan Ascott Waterplace Surabaya". Perjanjian ini berlaku 10 tahun. PD menunjuk SRMC sebagai pengelola tunggal dan eksklusif untuk mengoperasikan, mengelola, mempromosikan, memasarkan dan memelihara properti tersebut untuk dan atas nama PD selama masa berlaku sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. Berdasarkan perjanjian ini AIMI berhak mengenakan biaya manajemen dan biaya layanan lainnya. Biaya manajemen sebesar 2% dari total pendapatan ditambah persentase tertentu dari Laba Bruto.</p> | <p>d. The Company entered into an agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk for supply of gas. The agreement is secured by the Company's time deposits (Note 6).</p> <p>e. In December 2013, AW entered into an agreement with IPS related to operations of Sheraton Grand Jakarta Gandaria City Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for a period of 20 years.</p> <p>f. Based on Notarial Deed No. 4 dated June 24, 2014 of Putut Mahendra, S.H., notary in Jakarta, the Company agreed to provide corporate guarantee for UPM's and GMI's bank loans from BCA proportionally with the other shareholders.</p> <p>g. In December 2013, the Company entered into an agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya Hotel. This agreement has been effective since December 16, 2013 for the period of 20 years.</p> <p>h. On September 8, 2014, PSA entered into a Memorandum of Understanding Cooperation Interconnection Plaza Blok M Building and Blok M Station with PT MRT Jakarta. The scope of this agreement, among others, is as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The parties will jointly prepare a design concept of integration and interconnection between Plaza Blok M building to the MRT Blok M Station and regulation of the flow of passengers and visitors to the station and vice-versa. 2. In connection with the construction of interconnection between Plaza Blok M Building and MRT Station or development of Blok M MRT Station, the PT MRT Jakarta will assist the PSA to seek additional floor area of the Plaza Blok M Building to compensate for losses due to the construction by the PSA of the MRT Station. 3. The Parties jointly and/or the PT MRT Jakarta will seek and encourage the Urban Land use regulation of DKI Jakarta to support the construction/ development of transit buildings, especially Blok M Plaza as Shopping Center Transit. <p>i. On December 10, 2012, PT Pakuwon Darma (PD) and PT Ascott International Management Indonesia (the "Serviced Residence Management Company"/SRMC) entered into a Serviced Residence Management Agreement in relation to Ascott Waterplace Surabaya. The agreement will expire in 10 years. PD engages SRMC as the sole and exclusive manager to operate, manage, promote, market and maintain the property for and on behalf of PD during the term subject to terms and conditions set out in the agreement. Based on this agreement, AIMI is entitled to charge management fee and other services of the manager. Management fee is at 2% of the total revenue plus a certain percentage of Gross Operating Profit.</p> |
|--|--|

Pada tanggal 17 Nopember 2014 antara PBR mengadakan perjanjian novasi sehubungan dengan Perjanjian Manajemen Tempat Tinggal dengan Layanan tersebut di atas. Pihak-pihak terkait menyetujui PD mengalihkan ke Perusahaan segala komitmen, hak dan kewajiban yang sehubungan dengan Perjanjian Apartemen Servis. Perjanjian ini berlaku efektif tanggal 1 Nopember 2014.

- 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 123 unit apartemen servis. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada 1 Juli 2021 berlaku hingga 31 Desember 2022.

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

- l. Pada tanggal 25 November 2020, PP dan PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP) sepakat melakukan perjanjian jual beli aset berupa pusat perbelanjaan dan hotel (Catatan 1b).

DMDP telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII), untuk mengoperasikan Marriott Hotel Yogyakarta. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 23 Desember 2013 dengan jangka waktu 30 tahun.

Pada Oktober 2021, PP mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Marriott International Indonesia (MII) dimana perjanjian berlaku sejak tanggal 26 November 2020. Kedua pihak sepakat untuk mengoperasikan Marriott Hotel Yogyakarta. Kerjasama tersebut berlaku efektif pada tanggal 26 November 2020 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2050.

- m. Pada November 2020, GPS mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Fairfield by Marriott Bekasi. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 November 2020 dengan jangka waktu 30 tahun.
- n. Pada November 2020, GPS mengadakan perjanjian kerjasama dengan LHII untuk mengoperasikan Four Points by Sheraton Bekasi. Perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 16 November 2020 dengan jangka waktu 30 tahun.

On November 17, 2014, PBR entered into a novation agreement with respect to the aforementioned Serviced Residence Management Agreement. Relevant parties agreed that PD will transfer to the Company all commitments, rights and obligations with respect to the Serviced Apartment Agreement. This agreement is effective on November 1, 2014.

- 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 123 serviced apartment units. This agreement has been extended on July 1, 2021 until December 31, 2022.

- k. In June 2017, PP entered into agreement with IPS related to operations of Four Points by Sheraton Surabaya, Pakuwon Indah and The Westin Surabaya. This agreement will be effective on July 1, 2019 for a period of 20 years, and will end on December 31, 2039.

- l. On November 25, 2020, PP and PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP) agreed to enter into an asset sale and purchase agreement in the form of shopping centers and hotels (Note 1b).

DMDP has entered into an agreement with PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) related to operations of Marriott Hotel Yogyakarta. This agreement has been effective since December 23, 2013 for the period of 30 years.

In October 2021, PP entered into a cooperation agreement with PT Marriott International Indonesia (MII) where the agreement is effective on November 26, 2020. Both parties agreed to operate the Marriott Hotel Yogyakarta. The cooperation is effective on November 26, 2020 and will end on December 31, 2050..

- m. In November 2020, GPS entered into an agreement with LHII related to operations of Fairfield by Marriott Bekasi. This agreement has been effective since November 16, 2020 for the period of 30 years.
- n. In November 2020, GPS entered into an agreement with LHII related to operations of Four Points by Sheraton Bekasi. This agreement has been effective since November 16, 2020 for the period of 30 years.

o. Perjanjian sewa operasi (Grup sebagai pesewa)

Analisis jatuh tempo sewa pembayaran sewa yang tidak didiskontokan

	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Tahun 1	1.165.222.601	978.734.772	Year 1
Tahun 2	788.312.805	1.165.222.601	Year 2
Tahun 3	551.683.754	788.312.805	Year 3
Tahun 4	356.818.069	551.683.754	Year 4
Tahun 5	173.009.465	356.818.069	Year 5
Tahun 6 dan selanjutnya	672.401.555	845.411.020	Year 6 onwards
Jumlah	3.707.448.249	4.686.183.021	Total

o. Operating lease arrangements (the Group as lessor)

Maturity analysis of undiscounted lease payments from operating leases

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		31 Desember/December 31, 2021				31 Desember/December 31, 2020			
		Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp '000			Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp '000		
Aset									
Kas dan setara kas	US\$	145.930.894	2.082.288.656			16.715.842	235.777.119		Assets
	SGD	59.065	622.177			81.980	872.602		Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	US\$	74.229	1.059.174			104.195	1.469.672		Other financial assets
Jumlah aset			2.083.970.007				238.119.393		Total assets
Liabilitas									Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$	111.140	1.585.857			118.683	1.674.025		Trade accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	3.981.481	56.811.772			5.876.325	82.885.623		Accrued expenses
	SGD	39.311	414.093			32.288	343.676		
Uang jaminan penyewa	US\$	375.845	5.362.934			419.228	5.913.215		Tenants' deposits
Utang obligasi	US\$	400.000.000	5.707.602.000			250.000.000	3.526.252.500		Bonds payable
Jumlah liabilitas			5.771.776.656				3.617.069.039		Total liabilities
Liabilitas - Bersih			(3.687.806.649)				(3.378.949.646)		Net Liabilities

Grup mencatat kerugian kurs mata uang asing sebesar Rp 37.699.023 ribu pada tahun 2021 (2020: kerugian sebesar Rp 55.973.079 ribu).

As of December 31, 2021 and 2020, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

The Group had foreign exchange loss of Rp 37,699,023 thousand in 2021 (2020: loss Rp 55,973,079 thousand).

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	31 Desember/December 31,		
Mata uang	2021	2020	Foreign currencies
	Rp	Rp	
1 US\$	14.269,01	14.105,01	US\$ 1
1 SGD	10.533,77	10.644,09	SGD 1

38. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

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

	1 Januari 2021/ January 1, 2021	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Utang obligasi					Bonds payable
Notes 2024	3.496.578.098	(3.676.936.111)	180.358.013	-	Notes 2024
Notes 2028	-	5.730.990.120	(74.119.197)	5.656.870.923	Notes 2028
Utang bank	447.440.356	(398.320.019)	841.900	49.962.237	Bank loans
Jumlah	3.944.018.454	1.655.733.990	107.080.716	5.706.833.160	Total
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan transaksi non kas/ Non-cash changes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Utang obligasi	3.437.147.042	-	59.431.056	3.496.578.098	Bonds payable
Utang bank	1.359.543.169	(914.841.862)	2.739.049	447.440.356	Bank loans
Jumlah	4.796.690.211	(914.841.862)	62.170.105	3.944.018.454	Total

PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS NONKAS

	2021 Rp '000	2020 Rp '000
Penambahan persediaan - aset real estat melalui utang	-	70.832.272
Penambahan persediaan - aset real estat melalui realisasi uang muka	-	126.612.661
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka	7.336.581	16.094.500
Penambahan properti investasi melalui utang	12.339.082	210.332
Penambahan aset tetap melalui utang	1.966.332	1.550.899
Utang dividen	3.087.550	3.087.550
Reklasifikasi dari aset real estat ke aset tetap	36.248.156	-
Reklasifikasi dari persediaan - aset real estat ke properti investasi	12.782.864	365.389.148
Reklasifikasi aset tetap ke persediaan - aset real estat	26.164.534	12.520.969
Reklasifikasi properti investasi ke persediaan - aset real estat	58.530.863	223.058.825
Reklasifikasi properti investasi ke aset tetap	-	13.713.315

SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH ACTIVITIES

Increase in inventories - real estate assets through incurrence of liabilities
Increase in inventories - real estate assets through realization of advance
Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance
Increase in investment properties through incurrence of liabilities
Increase in property and equipment through incurrence of liabilities
Dividend payable
Reclassification from real estate assets to property and equipment
Reclassification from inventories - real estate assets to investment properties
Reclassification of property and equipment to inventories - real estate assets
Reclassification of investment property to inventories - real estate assets
Reclassification of investment properties to property and equipment

39. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

39. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

31 Desember/December 31, 2021			
Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ <i>Financial assets at fair value through profit or loss</i>	Aset keuangan pada biaya perolehan/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Bank dan deposito berjangka	-	6.439.955.154	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	-	404.187.586	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	105.828.175	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	145.847.584	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Noncurrent Financial Assets
Instrumen keuangan derivatif	97.290.340	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	97.290.340	7.095.818.499	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	215.293.779
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	130.602.468
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	185.814.402
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	49.962.237
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Noncurrent Financial Liabilities
Utang obligasi	-	-	5.656.870.923
Uang jaminan penyewa	-	-	395.787.402
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	6.634.331.211
31 Desember/December 31, 2020			
Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ <i>Financial assets at fair value through profit or loss</i>	Aset keuangan pada biaya perolehan/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Bank dan deposito berjangka	-	2.881.919.214	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	-	391.785.242	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	101.923.579	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	136.405.871	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar			Noncurrent Financial Assets
Instrumen keuangan derivatif	174.549.793	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	174.549.793	3.512.033.906	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	347.559.503
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	142.831.942
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	192.726.560
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	397.479.389
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Noncurrent Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	49.960.967
Utang obligasi	-	-	3.496.578.098
Uang jaminan penyewa	-	-	386.252.911
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	5.013.389.370

40. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

A. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

i. Manajemen risiko mata uang asing

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

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dollar Amerika Serikat. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 31 Desember 2021 dan 2020 dinyatakan pada Catatan 37.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 1% (2020: 4%) dalam Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat yang relevan. 1% pada 2021 (2020: 4%) 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% pada tahun 2021 (2020: 4%) dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rupiah menguat 1% dan 4% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 1% dan 4% dari Rupiah terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

	2021	2020
	Rp '000	Rp '000
Laba rugi	36.880.141	135.179.096

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

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 dan Notes 2028 (Catatan 21).

40. FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

A. Financial risk management objectives and policies

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

i. Foreign currency risk management

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

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the U.S. Dollar. The Group's monetary assets and liabilities open position at December 31, 2021 and 2020 is detailed in Note 37.

The following table details the Group's sensitivity to a 1% (2020: 4%) increase/decrease in the Rupiah against U.S. Dollar. 1% in 2021 (2020: 4%) 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% change in foreign currency rates in 2021 (2020: 4%). The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rupiah strengthens 1% and 4% against the relevant currency. For a 1% and 4% weakening of the Rupiah 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 U.S. Dollar 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 U.S. Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its Notes 2024 and Notes 2028 (Note 21).

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 di nomor 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 Grup 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 152 basis poin (2020: 164 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 152 basis poin (2020: 164 basis poin) dan semua variabel lainnya tetap konstan, laba Grup setelah pajak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 akan turun/naik sebesar Rp 761.606 ribu (31 Desember 2020: Rp 7.335.355 ribu). Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

iii. Manajemen risiko kredit

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

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

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

Kategori/
Category

Deskripsi/Description

Lancar/
Performing

Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan.
The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.

Dasar pengakuan ECL/
Basis for recognizing ECL

ECL 12 bulan/
12-month ECL

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's exposure to interest rate risk relates principally to the bank loans which carry variable interest rate and which are included in the liquidity risk table at point iv.

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

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. An increase or decrease of 152 basis point (2020: 164 basis point) 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 152 basis points (2020: 164 basis point) higher/lower and all other variables were held constant, the Group's profit after tax for the year ended December 31, 2021 would decrease/increase by Rp 761,606 thousand (December 31, 2020: Rp 7,335,355 thousand). This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

iii. Credit risk management

Overview of the Group's exposure to credit risk

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

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

Kategori/ Category	Deskripsi/Description	Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL
Dicadangkan/ Doubtful	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk/ Lifetime ECL – not credit-impaired
Gagal bayar/ In default	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit. Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.	ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ Lifetime ECL – credit-impaired
Penghapusan/ Write-off	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis. There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.	Saldo dihapuskan/ Amount is written off

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

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

	Peringkat Kredit External/ Credit Rating	Peringkat Kredit Internal/ Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp '000	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp '000	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp '000	
31 Desember 2021							<u>December 31, 2021</u>
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	6.439.955.154	-	6.439.955.154	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya (Catatan 6)	AAA	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	404.187.586	-	404.187.586	Other financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	108.147.362	(2.319.187)	105.828.175	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	N/A	Lancar/ Performing	EC L 12 bulan/12-month ECL	145.847.584	-	145.847.584	Other accounts receivable from third parties
					<u>(2.319.187)</u>		
	Peringkat Kredit External/ Credit Rating	Peringkat Kredit Internal/ Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount Rp '000	Cadangan kerugian/ Loss allowance Rp '000	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount Rp '000	
31 Desember 2020							<u>December 31, 2020</u>
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	2.881.919.214	-	2.881.919.214	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya (Catatan 6)	AAA	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/12-month ECL	391.785.242	-	391.785.242	Other financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	102.072.904	(149.325)	101.923.579	Trade accounts receivable from third parties (Note 7)
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	N/A	Lancar/ Performing	EC L 12 bulan/12-month ECL	136.405.871	-	136.405.871	Other accounts receivable from third parties
					<u>(149.325)</u>		

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

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

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

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

iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada 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 jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

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

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
		Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31 Desember 2021								December 31, 2021
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		215.293.779	-	-	-	-	215.293.779	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		130.602.468	-	-	-	-	130.602.468	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		185.814.402	-	-	-	-	185.814.402	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	434.828.406	-	434.828.406	Tenants' deposits
Instrumen tingkat bunga variabel								Variable interest rate instruments
Utang bank	5,83%	-	50.728.750	-	-	-	50.728.750	Bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap								Fixed interest rate instruments
Utang obligasi	4,88%	-	-	278.245.695	1.391.228.475	5.846.726.848	7.516.201.018	Bonds payable
Jumlah		531.710.649	50.728.750	278.245.695	1.826.056.881	5.846.726.848	8.533.468.823	Total

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

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

iv. Liquidity risk management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management which is in accordance with the liquidity requirement and the short-term, medium-term and long-term funding. The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

Liquidity and interest risk tables

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

	Rata-rata tertimbang tingkat bunga efektif/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari 1 bulan/ Less than 1 month Rp '000	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months Rp '000	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year Rp '000	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years Rp '000	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years Rp '000	Jumlah/ Total Rp '000	
31 Desember 2020								December 31, 2020
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		347.559.503	-	-	-	-	347.559.503	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		142.831.942	-	-	-	-	142.831.942	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		192.726.560	-	-	-	-	192.726.560	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	390.277.638	-	390.277.638	Tenants' deposits
Instrumen tingkat bunga variabel								Variable interest rate instruments
Utang bank	6,22%	-	135.757.837	280.914.165	50.766.971	-	467.438.973	Bank loans
Instrumen tingkat bunga tetap								Fixed interest rate instruments
Utang obligasi	5,00%	-	88.156.281	88.156.281	3.967.032.656	-	4.143.345.218	Bonds payable
Jumlah		683.118.005	223.914.118	369.070.446	4.408.077.265	-	5.684.179.834	Total

Semua aset keuangan akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sejak akhir periode pelaporan.

All financial assets are due within one year from the end of the reporting period.

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 are subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

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 Rp '000	1-3 bulan 1-3 months Rp '000	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year Rp '000	1-5 tahun 1-5 years Rp '000	Diatas 5 tahun/ 5+ years Rp '000	
31 Desember 2021						December 31, 2021
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	-	97.290.339	Derivative financial instruments
31 Desember 2020						December 31, 2020
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	174.549.793	-	Derivative financial instruments

B. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup dan memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), pinjaman (Catatan 19 dan 20) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22), tambahan modal disetor (Catatan 23), Penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 24).

B. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), debts (Notes 19 and 20) and shareholders' equity, consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), other comprehensive income, retained earnings and noncontrolling interests (Note 24).

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

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

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2020.

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2020.

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The gearing ratio as of December 31, 2021 and 2020 is as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2021	2020	
	Rp '000	Rp '000	
Pinjaman	5.706.833.160	3.944.018.454	Debt
Kas dan setara kas	6.443.643.453	2.886.903.145	Cash and cash equivalents
Pinjaman (kelebihan kas dan setara kas) - bersih	(736.810.293)	1.057.115.309	Net debt (excess of cash and cash equivalent)
Ekuitas	19.178.438.459	17.598.695.271	Equity
Rasio pinjaman (kelebihan kas dan setara kas) bersih terhadap ekuitas	-3,84%	6,01%	Net debt (excess of cash and cash equivalent) to equity ratio

41. PENGUKURAN NILAI WAJAR

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Kecuali sebagaimana tercantum dalam tabel berikut, manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya karena jangka pendek atau berdasarkan kepentingan pasar.

41. FAIR VALUE MEASUREMENTS

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Except as detailed in the following table, the management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated financial statements at amortized cost approximate their fair values due to short term or carry market interest.

	Nilai tercatat/ Carrying amount Rp '000	Nilai wajar/ Fair value Rp '000	
<u>31 Desember 2021</u>			<u>December 31, 2021</u>
Utang obligasi	5.656.870.923	5.788.336.603	Bonds payable
<u>31 Desember 2020</u>			<u>December 31, 2020</u>
Utang obligasi	3.496.578.098	3.595.181.600	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.

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

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

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

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

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

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

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

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

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasi (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).
- Level 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 2021	Tingkat 1/ Level 1 Rp '000	Tingkat 2/ Level 2 Rp '000	Tingkat 3/ Level 3 Rp '000	Jumlah/ Total Rp '000	December 31, 2021
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	-	97.290.339	-	97.290.339	Financial instrument derivative
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Aset non keuangan					Non financial assets
Properti investasi dan aset tetap	-	-	27.627.244.000	27.627.244.000	Investment properties and property and equipments
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi	5.788.336.603	-	-	5.788.336.603	Liabilities at amortized cost
Utang obligasi					Bond payable
31 Desember 2020	Tingkat 1/ Level 1 Rp '000	Tingkat 2/ Level 2 Rp '000	Tingkat 3/ Level 3 Rp '000	Jumlah/ Total Rp '000	December 31, 2020
Aset yang diukur pada nilai wajar					Asset measured of fair value
Aset keuangan					Financial assets
Aset keuangan pada FVTPL					Financial assets at FVTPL
Instrumen keuangan derivatif	-	174.549.793	-	174.549.793	Financial instrument derivative
Aset yang nilai wajarnya diungkapkan					Assets for which fair values are disclosed
Aset non keuangan					Non financial assets
Properti investasi dan aset tetap	-	-	25.183.904.000	25.183.904.000	Investment properties and property and equipments
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi	3.595.181.600	-	-	3.595.181.600	Liabilities at amortized cost
Utang obligasi					Bond payable

42. KONDISI EKONOMI

Pandemi COVID-19 dan akibat dari pandemi secara global memaksa untuk membatasi operasi bisnis selama dan setelah periode pelaporan. Langkah-langkah yang diambil oleh Pemerintah untuk mengendalikan penyebaran COVID-19, termasuk penutupan sebagian besar toko dan pengurangan jam operasional pusat perbelanjaan, pembatasan perjalanan dan pembatasan sosial yang berdampak pada bisnis pusat perbelanjaan dan perhotelan. Selain itu bisnis unit perumahan juga terpengaruh disebabkan pembeli menunda pembayaran cicilannya.

Pemerintah terus melakukan beberapa langkah untuk mengendalikan pandemi COVID-19, di antaranya vaksinasi mulai awal 2021 yang diharapkan dapat mengendalikan penyebaran COVID-19 serta mengeluarkan beberapa kebijakan insentif fiskal dan kebijakan lainnya yang diharap dapat mendukung pemulihan ekonomi nasional.

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

42. CURRENT ECONOMIC CONDITION

The COVID-19 pandemic and the aftermath of the pandemic globally have forced to limit business operations during and after the reporting year. Measures were taken by the Government to contain the spread of COVID-19, including the closure of most shops and reduced operational hours for malls, travel restrictions and social distancing, impacting shopping centre and hospitality businesses. Other than that, the residential property business was also affected due to buyers deferring their installment payments.

Government continues to carry out some measures to control the COVID-19 pandemic, including vaccination starting in early 2021 which is expected to control the spread of COVID-19 and issuing several fiscal incentive policies and other policies that are expected to support the national economic recovery.

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

43. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Pada tanggal 10 Maret 2022, Direksi PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW), entitas anak, mengumumkan rencana pengambil alihan saham PSW oleh pihak ketiga. Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, pembahasan dengan pihak ketiga masih berlangsung.
- b. Pada tanggal 23 Maret 2022, Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian kerjasama dengan PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) untuk mengoperasikan Aloft Surabaya Hotel. Diestimasikan bahwa Aloft Surabaya Hotel akan beroperasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2026 dengan jangka waktu 25 tahun.

44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 92 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 31 Maret 2022.

43. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. On March 10, 2022, the Board of Directors of PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW), a subsidiary, announced the divestment plan of PSW's shares to a third party. As of the issuance date of these consolidated financial statements, the discussion with the third party is still on-going.
- b. On March 23, 2022, the Company entered into a series of agreements with PT Luxury Hotels International Indonesia (LHII) to operate Aloft Surabaya Hotel. Aloft Surabaya Hotel is expected to start operation no later than December 31, 2026 for the period of 25 years.

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

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 92 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issue by the Board of Directors on March 31, 2022.