PT PAKUWON JATI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 MARET 2023 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2022 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2023 DAN 2022 (TIDAK DIAUDIT)/
MARCH 31, 2023 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2022 (AUDITED)
AND FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED
MARCH 31, 2023 AND 2022 (UNAUDITED)

	Halaman/ Page	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		**DIRECTORS' STATEMENT LETTER**
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN		**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – 31 Maret 2023 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2022 (diaudit) serta untuk periode tiga bulan yang berakhir 31 Maret 2023 dan 2022 (tidak diaudit)		**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** – March 31, 2023 (unaudited) and December 31, 2022 (audited) and for the three months period ended March 31, 2023 and 2022 (unaudited)
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	Notes to Consolidated Financial Statements

PT PAKUWON JATI, Tbk

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

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

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2023 DAN 31 DESEMBER 2022
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2023 DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)
PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND DECEMBER 31, 2022
AND FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED MARCH 31, 2023 AND 2022 (UNAUDITED)
PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama/Name : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
   Alamat kantor/Office address : Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240
   Nomor Telepon/Phone Number : 021-29008000
   Jabatan/Position : Presiden Direktur / President Director

2. Nama/Name : Drs. Minarto
   Alamat kantor/Office address : Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Pakuwon City – Surabaya
   Nomor Telepon/Phone Number : 031-99218800
   Jabatan/Position : Direktur / Director

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

1. Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
   Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240
   021-29008000
   Presiden Direktur / President Director

2. Drs. Minarto
   Jl. Kejawan Putih Mutiara No.17, Pakuwon City – Surabaya
   031-99218800
   Direktur / Director

state that:

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

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 28 April 2023 / April 28, 2023

Presiden Direktur / President Director	Direktur/ Director
PT PAKUWON JATI Tbk. METERAI TEMPEL ADAKX380794793	
Alexander Stefanus Ridwan Suhendra	**Drs. Minarto**

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2023 DAN 31 DESEMBER 2022

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
MARCH 31, 2023 AND DECEMBER 31, 2022

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31,* 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	5	7,467,221,031	7,444,244,953	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lainnya	6	400,766,078	409,027,884	Other financial assets
Piutang usaha dari pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian kredit sebesar Rp 3.073.432 ribu pada 31 Maret 2023 (31 Desember 2022: Rp 3.011.935 ribu)	7	112,811,293	101,574,666	Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for credit losses of Rp 3,073,432 thousand at March 31, 2023 (December 31, 2022: Rp 3,011,935 thousand)
Piutang lain-lain dari pihak ketiga		107,345,738	127,037,976	Other accounts receivable from third parties
Persediaan	8			Inventories
Aset real estat		3,805,180,017	3,748,648,488	Real estate assets
Lain-lain		31,018,003	30,803,958	Others
Pajak dibayar dimuka		42,617,702	19,823,561	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	9	395,434,359	372,304,593	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar		12,362,394,221	12,253,466,079	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				**NONCURRENT ASSETS**
Aset keuangan lainnya	6	1,242,932,491	936,110,282	Other financial assets
Uang muka pembelian	10	82,694,309	8,833,337	Advances for purchases
Persediaan - aset real estat	8	3,006,364,484	3,004,534,730	Inventories - real estate assets
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 4.072.347.980 ribu pada 31 Maret 2023 (31 Desember 2022: Rp 3.951.587.950 ribu)	11	11,895,426,344	11,899,787,103	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 4,072,347,980 thousand at March 31, 2023 (December 31, 2022: Rp 3,951,587,950 thousand)
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 1.367.770.564 ribu pada 31 March 2023 (31 Desember 2022: Rp 1.321.470.916 ribu)	12	2,490,980,495	2,326,872,517	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 1,367,770,564 thousand at March 31, 2023 (December 31, 2022: Rp 1,321,470,916 thousand)
Aset hak-guna	13	16,900,108	17,914,115	Right-of-use assets
Klaim atas pengembalian pajak	31	3,099,226	5,707,913	Claim for tax refund
Aset pajak tangguhan - bersih	31	49,080,812	53,158,577	Deferred tax assets - net
Instrumen keuangan derivatif	21	76,794,017	91,496,652	Derivative financial instruments
Aset lain-lain		4,473,311	4,298,611	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		18,868,745,597	18,348,713,837	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		31,231,139,818	30,602,179,916	**TOTAL ASSETS**

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

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

	Catatan/ *Notes*	31 Maret/ *March 31,* 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang usaha kepada pihak ketiga	14	247,070,048	212,831,032	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		135,756,345	129,472,115	Other accounts payable to third parties
Utang pajak	15	85,250,848	67,491,280	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	16	297,376,096	209,176,187	Accrued expenses
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,6	21,310,945	17,531,302	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Pendapatan diterima dimuka - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	1,125,236,726	1,009,278,730	Unearned income - realizable within one year
Uang muka pelanggan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	932,356,071	983,536,016	Advances from customers - realizable within one year
Liabilitas sewa - bagian lancar	19	7,315,087	4,183,402	Lease liabilities - current portion
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2,851,672,166	2,633,500,064	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NONCURRENT LIABILITIES**
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	17	101,860,364	123,228,838	Long-term unearned income - net of realizable within one year
Uang muka pelanggan jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	18	247,972,218	225,792,925	Long-term advance from customer - net of realizable within one year
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term liabilities - net of current maturities
Utang obligasi	20	5,982,622,733	6,248,500,166	Bonds payable
Uang jaminan penyewa		438,777,499	422,063,545	Tenants' deposits
Liabilitas sewa	19	21,077,095	24,208,780	Lease liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	33	213,283,388	206,609,587	Post-employment benefits obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		7,005,593,297	7,250,403,841	Total Noncurrent Liabilities
Jumlah Liabilitas		9,857,265,463	9,883,903,905	Total Liabilities
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				**Equity attributable to owners of the Company**
Modal saham - nilai nominal Rp 25 per saham				Capital stock - par value per share of Rp 25
Modal dasar - 120.000.000.000 saham				Authorized - 120,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 48.159.602.400 saham	22	1,203,990,060	1,203,990,060	Subscribed and paid-up - 48,159,602,400 shares
Tambahan modal disetor	23	362,194,103	362,194,103	Additional paid-in capital
Perubahan ekuitas entitas anak		13,512,486	13,512,486	Difference in value due to changes in equity of subsidiaries
Rugi komprehensif lain		(52,830,854)	(50,076,314)	Other comprehensive loss
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya		11,000,000	11,000,000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		16,362,388,510	15,767,007,060	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		17,900,254,305	17,307,627,395	**Total equity attributable to owners of the Company**
Kepentingan nonpengendali	24a	3,473,620,050	3,410,648,616	**Noncontrolling interests**
Jumlah Ekuitas		21,373,874,355	20,718,276,011	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		31,231,139,818	30,602,179,916	**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2023 DAN 2022

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED MARCH 31, 2023 AND 2022

	Catatan/ *Notes*	2023	2022	
		Rp '000	Rp '000	
Pendapatan	25	1,384,542,058	1,307,192,252	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	26	637,416,190	628,950,908	Cost of Revenues
Laba Bruto		747,125,868	678,241,344	Gross Profit
Beban penjualan	27	(53,021,961)	(38,462,369)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(92,377,498)	(73,817,777)	General and administrative expenses
Beban keuangan	29	(83,856,034)	(79,908,344)	Finance costs
Beban pajak final	31a	(89,249,141)	(79,819,295)	Final tax expense
Penghasilan bunga	30	77,420,450	34,461,889	Interest income
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	37	187,256,163	(20,592,833)	Gain (loss) from foreign exchange - net
Bagian laba bersih entitas asosiasi		-	1,029,401	Equity in net gain of an associate
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih	21	(18,624,691)	(21,551,030)	Loss on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih		(12,242,507)	7,883,222	Others - net
Laba sebelum Pajak		662,430,649	407,464,208	**Profit before Tax**
Manfaat (beban) pajak penghasilan - bersih	31b	(4,077,765)	1,499,392	Income tax benefit (expense) - net
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN		658,352,884	408,963,600	**PROFIT FOR THE PERIOD**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERIODE BERJALAN:				**OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD:**
Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				*Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:*
Kerugian investasi pada instrumen ekuitas		(1,412,914)	-	Loss of investment in equity instrument
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		(1,341,626)	120,598	Exchange difference on translating foreign operations
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		655,598,344	409,084,198	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD**
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**PROFIT FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik Entitas Induk		595,381,450	370,608,900	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	24b	62,971,434	38,354,700	Noncontrolling interests
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN		658,352,884	408,963,600	**PROFIT FOR THE PERIOD**
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik Entitas Induk		592,626,910	370,729,498	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		62,971,434	38,354,700	Noncontrolling interests
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		655,598,344	409,084,198	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD**
LABA PER SAHAM	32			**EARNINGS PER SHARE**
(Dalam Rupiah Penuh)				(In Full Rupiah)
Dasar		12.36	7.70	Basic

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

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

PT PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2023 DAN 2022

PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE THREE MONTHS PERIOD ENDED MARCH 31, 2023 AND 2022

	Catatan/ *Notes*	Modal disetor/ *Paid-up capital stock*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Perubahan ekuitas entitas anak/ *Difference in value due to changes in equity of subsidiaries*	Penghasilan (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*	Kerugian investasi pada instrumen ekuitas/ *Loss of investment in equity instrument*	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	Rp '000	
Saldo per 1 Januari 2022		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 January 1, 2022
Laba bersih tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	-	-	1,538,835,030	1,538,835,030	292,294,971	1,831,130,001	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:														Other comprehensive income:
Kerugian aktuaria atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	(1,471,114)	-	-	(8,721,573)	-	-	(10,192,687)	(834,324)	(11,027,011)	Actuarial loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	-	2,925,589	-	-	-	-	2,925,589	-	2,925,589	Exchange differences on translating foreign operations
Kerugian investasi pada instrumen ekuitas							(78,007,657)				(78,007,657)	-	(78,007,657)	Loss of investment in equity instrument
Cadangan umum	22								1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	General reserve
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada kepentingan non pengendali											-	(12,544,960)	(12,544,960)	Dividend distributed by subsidiary to noncontroling interests
Dividen kas		-	-	-	-	-	-	-		(192,638,410)	(192,638,410)	-	(192,638,410)	Cash Dividens
Saldo per 31 Desember 2022		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	-	4,282,943	- 78,007,657	23,648,400	11,000,000	15,767,007,060	17,307,627,395	3,410,648,616	20,718,276,011	Balance as of December 31, 2022
Saldo per 1 Januari 2022		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 January 1, 2022
Laba bersih periode berjalan										370,608,900	370,608,900	38,354,700	408,963,600	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain											-		-	
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	-	120,598	-	-	-	-	-		-	Other comprehensive income
											120,598	-	120,598	Exchange differences on translating foreign operations
Saldo per 31 Maret 2022		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	1,471,114	1,477,952	-	32,369,973	10,000,000	14,792,419,340	16,417,435,028	3,170,087,629	19,587,522,657	Balance as of March 31, 2022
Saldo per 31 Januari 2023		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	-	4,282,943	(78,007,657)	23,648,400	11,000,000	15,767,007,060	17,307,627,395	3,410,648,616	20,718,276,011	Balance as of January 1, 2023
Laba bersih periode berjalan		-	-	-	-	-	-	-	-	595,381,450	595,381,450	62,971,434	658,352,884	Profit for the period
Penghasilan komprehensif lain:														Other comprehensive income:
Keuntungan atau kerugian aktuaria atas kewajiban manfaat pasti, bersih setelah pajak		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Actuarial gain or loss on defined benefit obligation, net of tax
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		-	-	-	-	(1,341,626)	-	-	-	-	(1,341,626)	-	(1,341,626)	Exchange differences on translating foreign operations
Kerugian investasi pada instrumen ekuitas							(1,412,914)				(1,412,914)		(1,412,914)	Loss of investment in equity instrument
Cadangan umum														General reserve
Dividen kas	22	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	Cash Dividen
Saldo per 31 Maret 2023		1,203,990,060	362,194,103	13,512,486	-	2,941,317	(79,420,571)	23,648,400	11,000,000	16,362,388,510	17,900,254,305	3,473,620,050	21,373,874,355	Balance as of March 31, 2023

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*	2023 Rp '000	2022 Rp '000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan kas dari pelanggan		1,438,894,301	1,262,647,978	Cash received from customers
Pembayaran pajak final		(89,249,141)	(79,819,295)	Final taxes paid
Penerimaan kas dari pelanggan - bersih		1,349,645,160	1,182,828,683	Cash received from customers - net
Pembayaran kepada pemasok		(398,201,141)	(314,084,255)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(107,994,159)	(116,157,426)	Cash paid to employees
Pembayaran kas lain-lain		(114,667,793)	(57,235,115)	Cash paid to others
Kas yang dihasilkan dari operasi		728,782,067	695,351,887	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		77,420,450	34,461,889	Interest received
Penerimaan dari restitusi pajak		2,608,687	-	Tax restitution received
Pembayaran pajak penghasilan		(45,096)	(46,548)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan		(231,276)	(728,750)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		808,534,832	729,038,478	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Pencairan deposito berjangka		8,261,806	563,339	Withdrawal of time deposit
Penempatan investasi obligasi	6	(355,199,033)	-	Placement of bond investment
Penurunan (kenaikan) cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		3,779,643	(1,333,926)	Decrease (increase) in reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Pembayaran uang muka pembelian tanah		(69,846,899)	(37,230,000)	Payment of advances for purchase of land
Perolehan properti investasi		(117,608,658)	(42,253,404)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap		(60,339,418)	(7,485,315)	Acquisition of property and equipment
Akuisisi bisnis		(150,858,517)	-	Acquisition of business
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(741,811,076)	(87,739,306)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Pembayaran utang bank		-	(50,000,000)	Payment of bank loans
Pembayaran dividen		(95,687)	-	Payment of dividends
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		(95,687)	(50,000,000)	Net Cash Used in Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		66,628,069	591,299,172	**NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	5	7,461,776,255	6,448,608,484	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		(39,872,348)	1,337,267	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	5	7,488,531,976	7,041,244,923	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD**
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN				**SUPPLEMENTAL DISCLOSURES**
Kas dan setara kas terdiri dari :				Cash and cash equivalents consist of:
Kas dan setara kas	5	7,467,221,031	7,037,613,818	Cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	6	21,310,945	3,631,105	Fund for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Jumlah		7,488,531,976	7,041,244,923	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 Notaris 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 Notaris No. 189 tanggal 5 Juli 2022 dari Kartika, S.H. M.Kn., notaris di Jakarta, sehubungan dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KLBI). Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-0047392.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 8 Juli 2022.

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 2.841 pada 31 Maret 2023 (31 Desember 2022: 2.816 karyawan).

Susunan pengurus Perusahaan pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

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. 189 dated July 5, 2022 of Kartika, S.H. MKn., notary in Jakarta, related to regulation of Head of the Central Statistics Agency concerning the Standard Classification of Indonesia Business Fields (KLBI). The amendments were approved by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-0047392.AH.01.02 Tahun 2022 dated July 8, 2022.

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") have total number of employees of 2,841 as of March 31, 2023 (December 31, 2022: 2,816 employees).

The Company's management at March 31, 2023 and December 31, 2022 consists of the following:

	31 Maret/*March 31*, 2023 dan/and *Desember/December 31,* 2022	
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	Directors
	Wong Boon Siew Ivy	
	Sutandi Purnomosidi	
	Lauw, Syane Wahyuni Loekito	
	Drs. Minarto	

Susunan Komite Audit Perusahaan, Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The Company's Audit Committee, Corporate Secretary and Internal Audit Unit at March 31, 2023 and December 31, 2022 consists of the following:

	31 Maret/*March 31*, 2023 dan/and *Desember/December 31,* 2022	
Komite Audit		Audit Committee
Ketua	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa	Chairman
Anggota	Pradhono	Members
	Ridwan Halim	
Sekretaris Perusahaan	Drs. Minarto	Corporate Secretary
Unit Audit Internal	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* 2023	2022	Jumlah Aset (sebelum eliminasi)/ *Total Assets (before elimination)* 31 Maret/ *March 31,* 2023 Rp'000	31 Desember/ December 31, 2022 Rp'000	Tahun operasi komersial/ *Commercial operating year*
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / *Property development Gandaria City*	83.33%	83.33%	2,337,011,946	2,236,638,029	2010
PT Elite Prima Hutama (EPH)	Jakarta	Pengembang properti Kota Kasablanka/ *Property development Kota Kasablanka*	99.99%	99.99%	5,162,204,125	5,014,703,447	2012
PT Pakuwon Regensi (PR)	Surabaya	Tidak aktif / *Dormant*	51.00%	51.00%	3,455,648	3,434,068	i)
PT Grama Pramesi Siddhi (GPS) ii)	Jakarta	Pengembang properti Pakuwon Mall Bekasi / *Property development Pakuwon Mall Bekasi*	83.73%	83.73%	840,234,226	750,171,898	2020
Pakuwon Prima Pte Ltd. (PPPL)	Singapura/ *Singapore*	Investasi, perdagangan dan konsultasi/*Investment, trading and consultancy*	100.00%	100.00%	30,578,648	31,936,841	2014
Artius Grandis Pte Ltd. (AGPL) iii)	Singapura/ *Singapore*	Investasi, perdagangan dan konsultasi/*Investment, trading and consultancy*	100.00%	100.00%	2,040,334,611	2,234,740,118	2014
PT Centrum Utama Prima (CUP)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	70.00%	70.00%	619,338,846	619,089,348	i)
PT Pakuwon Permai (PP)	Surabaya	Pengembang properti Pakuwon Mall/ *Property development Pakuwon Mall*	67.13%	67.13%	6,789,071,257	6,600,498,479	2003
PT Dwijaya Manunggal (DJM) iv)	Surabaya	Pengembang properti Royal Plaza/ *Property development Royal Plaza*	75.00%	75.00%	388,782,867	371,340,647	2006
PT Pakuwon Sentosa Abadi (PSA) iv)	Jakarta	Pengembang properti Blok M Plaza/ *Property development Blok M Plaza*	99.92%	99.92%	621,647,416	612,988,432	1991
PT Permata Berlian Realty (PBR) v)	Jakarta	Servis apartemen Somerset/ *Apartment services Somerset*	99.99%	99.99%	322,941,814	323,549,559	2007
PT Cemerlang Indo Properti (CIP) vi)	Jakarta	Pengembang properti/ *Property development*	90.00%	90.00%	34,950,003	92,436	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 sampai dengan 15 Desember 2022 dan kepemilikan tidak langsung melalui AW mulai dari 15 Desember 2022/ *Indirect owenership through EPH until December 15, 2022 and indirect ownership through AW start from December 15, 2022*

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Grup

Saham

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

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

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

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

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

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

Pada tanggal 15 Desember 2011, 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 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, seluruh saham Perusahaan sejumlah

c. Public Offering of Shares and Bonds of the Group

Shares

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

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

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

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

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

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

On December 15, 2011, 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 March 31, 2023 and December 31, 2022, all of the Company's shares totaling 48,159,602,400

48.159.602.400 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

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).

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

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

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).

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

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

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

a. Perubahan kebijakan akuntansi

Pengatribusian imbalan pada periode jasa

Pada bulan April 2022, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) menerbitkan siaran pers dan mengklarifikasi pengatribusian imbalan pada periode jasa untuk program pensiun berbasis Undang-Undang Ketenagakerjaan atau Undang-Undang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaan (UU Ketenagakerjaan).

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

a. Change in accounting policy

Attribution of benefits to periods of services

In April 2022, the Indonesian Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (DSAK-IAI) has issued a press release and clarified the attribution of benefits to the periods of service for the pension program under the Manpower Act or the Job Creation Law and its implementing regulations (Manpower Act).

Grup telah menerapkan panduan dalam siaran pers dan menerapkan perubahan yang diperlukan atas kebijakan akuntansi secara prospektif.

/Penerapan siaran pers tidak berdampak material terhadap arus kas operasi, investasi, dan pendanaan Grup.

b. Amendemen/ Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan.

c. Standar dan Amendemen/Penyesuaian 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 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*
- PSAK 25 (amendemen) *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi*
- PSAK 1 (amendemen*) Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi*
- PSAK 46 (amendemen) *Pajak Penghasilan: Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal*

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2024

- PSAK 73 (amendemen) *Sewa: Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik*
- PSAK 1 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Penyajian Laporan Keuangan terkait liabilitas jangka panjang dengan kovenan*

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.

The Group has implemented the guidance in the press release and applied the necessary changes to its accounting policies prospectively.

The implementation of the press release did not have any impact on the Group's operating, investing and financing cash flows.

b. Amendments/ Improvements to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Group has applied a number of amendments/ improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2022. 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 in these financial statements.

c. Standard and Amendments/ Improvements to Standards Issued not yet Adopted

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 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 (amendment) *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates*
- PSAK 1 (amendment) *Presentation of Financial Statements: Disclosure of Accounting Policies*
- PSAK 46 (amendment) *Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2024

- PSAK 73 (amendment) *Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*
- PSAK 1 (amendment) *Presentation of financial statements: Non-current Liabilities with Covenants*

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. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali 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 liabilitias, 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 *Penurunan Nilai Aset*.

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.

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.

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 *Impairment of Assets*.

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. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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

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.

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.

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.

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*;

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;

- 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.

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

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

- 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.

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.

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.

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. 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.

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 konsolidasian 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 perode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

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 consolidated 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.

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.

Pembukuan PPPL dan AGPL diselenggarakan dalam Dolar Amerika, mata uang fungsional mereka. 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.

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.

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.

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.

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. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

   i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;

   ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau

   iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

   i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain).

   ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi dari entitas lain (atau entitas asosiasi yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

   iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.

   iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

   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).

g. Transactions with Related Parties

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

a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:

   i. has control or joint control over the Group;

   ii. has significant influence over the Group; or

   iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

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

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

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

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

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

   v. 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. 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.

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. 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 keuanganmodal, 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.

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

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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

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 diakumulasikan 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.

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 securitires 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.

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.

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.

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.

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

Aset keuangan pada FVTPL

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

- Investasi dalam instrumen ekuitas diklasifikasi sebagai FVTPL, kecuali Grup menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki tidak untuk diperdagangkan dan bukan merupakan imbalan kontinjen 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.

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.

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.

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

Financial assets at FVTPL

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

- 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.

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

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:

- 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.

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 berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan setelah dikurangkan dengan uang jaminan yang diberikan oleh debitur, analisis posisi keuangan debitur saat ini, dan mengaplikasikan matriks provisi serta 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

Foreign exchange gains and losses

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

- for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss 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.

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 based on the Group's historical credit loss experience after being deducted by security deposit provided by debtors, and applying provision matrix and 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.

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.

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.

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, analis 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.

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

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

- penurunan yang signifikan baik secara aktual maupun yang diperkirakan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal;
- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;

- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada spread kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
- 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;

- memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya;
- 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;

- 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.
- an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

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

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

wajar dan terdukung 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 lawan transaksi memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

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.

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.

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.

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

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.

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

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.

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 invidual 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.

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.

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.

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.

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 asset 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 asset 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.

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 treasuri) 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.

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 carryingamount 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.

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

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.

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.

Liabilitas Keuangan yang diukur pada FVTPL

Financial liabilities at FVTPL

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

Liabilitas Keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

A financial liability is classified as held for trading if:

- diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- it has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term; or

- 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
- 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

- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.
- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

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

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

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or

- 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.
- 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.
- 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.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Subsequent measurement of financial liabilities at 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Financial liabilities at amortized cost

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen 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.

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.

Metode suku bunga efektif

Effective interest method

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.

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

Foreign exchange gains and losses

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.

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.

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.

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.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Derecognition of financial liabilities

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.

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.

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.

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

i. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan poisisi keuangan konsolidasian jika grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontinjen 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.

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. Kas dan Setara Kas

j. Cash and Cash Equivalents

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.

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. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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

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

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

Tanah belum dikembangkan

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

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

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.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

Land Not Yet Developed

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet, and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition cost. The cost of land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

p. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

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

p. Investment Properties

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

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan 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:

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:

	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.

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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.

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 revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

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 revaluasian, 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 penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal insepsi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui

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.

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 lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a

pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.
Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.
The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari grup.

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the group and the lease does not benefit from a guarantee from the group.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

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

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangai insentif sewa;
- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

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

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

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

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

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

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

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran
- the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using

sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau

- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Grup tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

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

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

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

Aset hak-guna disajikan sebagai pos terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian.

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

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

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

the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or

- a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

The Group did not make such any adjustment during the periods presented.

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

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

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

The right-of-use assets are presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

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

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

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

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.

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. 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.

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.

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.

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

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

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.

w. Unearned Income

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

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").

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuaria yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

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

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

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").

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

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

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.

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

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. Pengakuan Pendapatan

y. Revenue Recognition

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

The Group recognizes revenue from the following major sources:

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

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

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.

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.

Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3t.

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 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 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.

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.

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.

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

Penjualan 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.

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.

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.

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.

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.

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. Pajak Penghasilan

z. Income Tax

Pajak kini dan pajak tangguhan

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 peiaporan.

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengangkibatkan 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.

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.

Current and deferred tax

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pajak penghasilan final

Pajak penghasilan final sesuai ketentuan perpajakan di Indonesia dapat dikenakan atas nilai brutonya (yaitu atas jumlah uang yang diterima). Pajak ini tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut Grup mengalami kerugian.

Final income tax

Final income tax in accordance with tax regulation in Indonesia is charged on the gross amount (i.e., on the monetary amount received). This tax is still charged although the Group suffers loss on the transaction.

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.

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.

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

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.

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.

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 mengunakan 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.

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. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan

c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

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-elapsed 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 11 dan 12.

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 11 and 12, 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 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Kas	3,870,950	3,966,559	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	118,368,188	112,844,395	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	75,815,751	66,477,852	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	28,168,929	20,060,793	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	22,825,435	14,874,941	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000 juta)	8,675,898	16,224,325	Others (below Rp 10,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Standard Chartered Bank, Indonesia	29,587,228	30,901,364	Standard Chartered Bank, Indonesia
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7,391,492	3,042,632	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,291,700	2,184,747	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 700 juta)	98,492	487,242	Others (below Rp 700 million each)
Dolar Singapura			Singaporean Dollar
Standard Chartered Bank PLC	991,441	1,035,477	Standard Chartered Bank PLC
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1,581,578,478	1,412,793,203	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1,270,962,995	1,223,496,148	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	355,136,752	1,147,422,802	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	392,183,523	603,051,013	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank Mandiri Taspen	517,348,771	593,948,771	PT Bank Mandiri Taspen
PT Bank ICBC Indonesia	1,270,183,070	389,690,924	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Shinhan Indonesia	319,122,951	264,890,714	PT Bank Shinhan Indonesia
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	147,700,000	154,800,000	PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk	76,397,995	71,835,880	PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	182,802,391	-	PT Bank Maspion Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	94,650,000	-	PT Bank Permata Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 50.000 juta)	124,054,426	128,853,689	Others (below Rp 50,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Standard Chartered Bank, Indonesia	742,891,519	595,383,896	Standard Chartered Bank, Indonesia
PT Bank Permata Tbk	35,621,630	565,765,415	PT Bank Permata Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 50.000 juta)	80,811,971	37,743,473	Others (below Rp 50,000 million each)
Jumlah kas dan setara kas	7,488,531,976	7,461,776,255	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 6)	(21,310,945)	(17,531,302)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment (Note 6)
Bersih	7,467,221,031	7,444,244,953	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	4,25% - 6,25%	2,21% - 6,00%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	4,25% - 4,83%	0,75% - 4,55%	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

Lancar / Current

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Aset Lancar			Current Assets
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Restricted time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	102,914,989	103,109,704	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	93,807,560	100,064,393	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	59,616,856	62,274,446	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk	40,018,881	40,920,286	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	25,901,477	26,896,447	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	21,776,607	22,016,296	PT Bank UOB Indonesia
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 20.000 juta)	34,405,181	35,156,408	Others (below Rp 20,000 million each)
Dolar Amerika Serikat			U.S. Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,013,582	1,058,602	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel (Catatan 5)	21,310,945	17,531,302	Fund for replacement of hotels' furnitures, fixtures and equipment (Note 5)
Jumlah	400,766,078	409,027,884	Total
Tingkat bunga per tahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya			Interest rate per annum on restricted time deposits
Rupiah	1,65% - 4,25%	0,50% - 5,00%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	2.00%	2.00%	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 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") sebesar US$ 67.294 pada 31 Maret 2023 (31 Desember 2022: US$ 67.294) digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada PT Perusahaan Gas Negara Tbk (Catatan 36d).

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

Restricted Time Deposits

Time deposits with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") amounting to US$ 67,294 as of March 31, 2023 (December 31, 2022 US$ 67,294) are used as collateral for payables to PT Perusahaan Gas Negara Tbk (Note 36d).

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

Tidak lancar / Non-current

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
		Rp '000	
Investasi di instrumen ekuitas ditetapkan sebagai FVTOCI			Investments in equity instruments designated as FVTOCI
Efek ekuitas yang tercatat di bursa	210,524,126	211,937,040	Listed equity securities
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi			Financial assets measured at amortized costs
Obligasi	1,046,960,240	739,760,484	Bonds
Cadangan ECL/Cadangan kerugian penurunan nilai	(14,551,875)	(15,587,242)	ECL allowance/Allowance for impairment losses
	1,032,408,365	724,173,242	
	1,242,932,491	936,110,282	

Investasi di instrumen ekuitas

Grup memiliki 706.456.800 lembar saham atau sebesar 4,12% kepemilikan pada PT Sarana Meditama Metropolitan Tbk. Saham tersebut dimiliki dengan tujuan untuk tujuan jangka panjang. Investasi ini terdaftar di bursa efek.

Setelah penerapan PSAK 71, manajemen memilih untuk menetapkan investasi instrumen ekuitas pada FVTOCI karena manajemen berkeyakinan bahwa mengakui fluktuasi jangka pendek nilai wajar investasi dalam laba rugi tidak akan konsisten dengan strategi Grup yang memegang investasi ini untuk tujuan jangka panjang dan merealisasikan potensi kinerja mereka dalam jangka panjang.

Pada tanggal pelaporan, nilai wajar investasi ini telah mengalami penurunan nilai sebesar Rp 1.412.914 ribu, sebagaimana diinformasikan oleh manajer investasi Grup. Grup mencatat penurunan nilai tersebut di dalam laporan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

Tidak ada investasi dalam investasi ekuitas yang diukur pada FVTOCI yang dilepaskan selama periode pelaporan berjalan.

Investment in equity instruments

The Group owns 706,456,800 shares or 4.12% ownership of PT Sarana Meditama Metropolitan Tbk. The shares are held primarily for long term purposes. This investment is listed on the stock exchange.

Upon adoption of PSAK 71, management has elected to designate these investments in equity instruments as at FVTOCI as management believes that recognizing short-term fluctuations in these investments' fair value in profit or loss would not be consistent with the Group's strategy of holding these investments for long-term purposes and realizing their performance potential in the long run.

As at the reporting date, the fair value of this investment has decreased by Rp 1,412,914 thousand, as informed by the Group's investment manager. The Group recognizes the impairment in current year's consolidated statement of other comprehensive income.

No investment in equity investments measured at FVTOCI has been disposed of during the current reporting period.

Investasi pada instrumen utang

Grup menginvestasikan dananya dalam obligasi Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh beberapa institusi keuangan dalam dan luar negeri dengan total nilai nominal sebesar US$ 69.060.000 (setara dengan Rp 1.040.181.720 ribu) pada tanggal 31 Maret 2023 dan US$ 47.360.000 (setara dengan Rp 745.020.160 ribu pada tanggal 31 Desember 2022) yang akan jatuh tempo pada berbagai tanggal yang berbeda. Tingkat bunga dibayarkan setiap semester. Obligasi dicatat sebagai investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo.

Investment in debt instruments

The Group invested in U.S. Dollar denominated bonds issued by several local and foreign financial institutions. The bonds have total face value of US$ 69,060,000 (equivalent to Rp 1,040,181,720 thousand) as of March 31, 2023 and US$ 47,360,000 (equivalent to Rp 745,020,160 thousand as of December 31, 2022) and will mature in several dates. Interest rate is payable every semester in arrears. The bonds were classified as held-to-maturity investments.

Obligasi/ *Bond*	Penerbit/ *Issuer*	31 Maret/ March 31, 2023 Nilai nominal/ *Face value*	31 Desember/ December 31, 2022 Nilai nominal/ *Face value*	Jatuh tempo/ *Mature*	Tingkat bunga/ *Interest rate*
		US$	US$		
Bank Mandiri 20/25 MTN	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3,615,000	3,615,000	13 Mei/ *May 13, 2025*	4.750%
PTBRAKYAT US$500M3.95%N240328	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	200,000	200,000	28 Maret/ *March 28, 2024*	3.950%
BK.NEGARA IN 21/26 MTN	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3,545,000	3,545,000	30 Maret/ *March 30, 2026*	3.750%
Bank Mandiri 19/24 MTN	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2,100,000	2,100,000	11 April/ *April 11, 2024*	3.750%
Bank Mandiri 21/26 MTN	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,400,000	1,400,000	19 April/ *April 19, 2026*	2.000%
STD.CHARTER 22/26FLR REGS	Standard Chartered PLC	1,000,000	1,000,000	30 Maret/ *March 30, 2026*	3.971%
STD.CHARTER 22/25 FLR	Standard Chartered PLC	15,100,000	6,000,000	16 November/ *November 16, 2025*	7.776%
STD.CHARTER 19/25 FLR	Standard Chartered PLC	4,000,000	4,000,000	21 Mei/ *May 21, 2025*	3.785%
HSBC HLDGS 22/26 FLR	HSBC Holding PLC	2,000,000	2,000,000	3 November/ *November 3, 2026*	7.336%
BARCLAYS 22/28 FLR	Barclays PLC	1,000,000	1,000,000	9 Agustus/ *August 9, 2028*	5.501%
HSBC HLDGS 22/28 FLR	HSBC Holding PLC	1,000,000	1,000,000	11 Agustus/ *August 11, 2028*	5.210%
UBS 4.703% 05Aug2027 Corp (USD)	UBS Group AG	8,500,000	8,500,000	5 Agustus/ August 2027	4.703%
UBS 4.253% 23Mar2028 Corp (USD)	UBS Group AG	2,000,000	1,000,000	23 Maret/ March 23, 2028	4.253%
Citigroup, 4.044% 1Jun2024, USD	Citigroup Inc.	2,000,000	2,000,000	1 Juni/ *June 1, 2024*	4.044%
BARCLAYS 22/26 FLR	Barclays PLC	6,000,000	6,000,000	9 Agustus/ *August 9, 2026*	5.304%
BARCLAYS 22/26 FLR	Barclays PLC	6,500,000	4,000,000	2 November/ *November 2, 2026*	7.325%
HSBC Holdings PLC 7,39% 22/28	HSBC Holdings PLC	1,800,000	-	3 November/ *November 3, 2028*	7.390%
Standard Chartered PLC 7,767% 22/28	Standard Chartered PLC	3,800,000	-	16 November/ *November 16, 2028*	7.767%
Société Générale S.A. 4,25% 15/25	Société Générale S.A	500,000	-	14 April/ April *14, 2025*	4.250%
HSBC USA 22/24	HSBC USA Inc.	3,000,000	-	24 Mei/ May *24, 2024*	3.750%
		69,060,000	47,360,000		

Investasi dalam obligasi dimiliki Grup dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual tersebut semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Oleh karena itu, aset keuangan tersebut diklasifikasikan kepada aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

The investment in bonds are held by the Group within a business model whose objective is to collect their contractual cash flows which are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. Hence, all of those financial assets are classified as at amortized cost.

Dalam menentukan ECL, manajemen telah memperhitungkan pengalaman gagal bayar historis, posisi keuangan pihak lawan, serta prospek industri masa depan dari penerbit instrumen utang tersebut yang diperoleh dari laporan pakar ekonomi, laporan analis keuangan dan mempertimbangkan berbagai informasi ekonomi aktual dan perkiraan dari sumber eksternal, yang sesuai, dalam mengestimasi probabilitas gagal bayar masing-masing aset keuangan yang terjadi dalam jangka waktu penilaian kerugiannya masing-masing, serta kerugian saat gagal bayar dalam setiap kasus.

In determining the ECL, management has taken into account the historical default experience, the financial position of the counterparties, as well as the future prospects of the industries in which the issuers of these debt instruments obtained from economic expert reports, financial analyst reports and considering various external sources of actual and forecast economic information, as appropriate, in estimating the probability of default of each of these financial assets occurring within their respective loss assessment time horizon, as well as the loss upon default in each case.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam menilai cadangan kerugian atas aset keuangan tersebut.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the loss allowance for these financial assets.

Keuntungan atau kerugian penurunan nilai instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laba rugi, dengan penyesuaian terkait ke nilai tercatatnya melalui akun cadangan kerugian.

Impairment gain or loss on financial instruments measured at amortized cost is recognized in profit or loss, with a corresponding adjustment to their carrying amount through the loss allowance account.

Tabel berikut menunjukkan pergerakan ECL yang telah diakui untuk masing-masing aset keuangan.

The following table shows the movement in ECL that has been recognized for the respective financial assets.

	2023	2022	
	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun	15,587,242	-	Balance at beginning of year
Kenaikan bersih cadangan kerugian yang timbul dari instrumen keuangan baru yang diakui pada tahun berjalan	2,312,345	15,587,242	Net increase in loss allowance arising from new financial instruments recognized in current year
Perubahan parameter risiko kredit	(3,347,712)	-	Changes in credit risk parameters
Saldo akhir periode	14,551,875	15,587,242	Balance at end of period

Investasi pada obligasi dinilai memiliki risiko kredit yang rendah karena lawan transaksi instrumen tersebut memiliki peringkat kredit minimal BBB-. Karenanya, untuk tujuan penilaian penurunan nilai untuk instrumen utang ini, cadangan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan ECL 12 bulan dan telah dianggap sebagai subjek kerugian kredit yang tidak material.

The investments in bonds are considered to have low credit risk as the counterparties to these instruments have a minimum of BBB- credit rating. Accordingly, for the purpose of impairment assessment for these debts instruments, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECL and has been considered to be subject to immaterial credit loss.

7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA

7. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
a. Berdasarkan jenis usaha:			**a. By business segment:**
Sewa ruangan dan lain-lain	91,096,920	71,757,021	Space rental and others
Hotel	24,787,805	32,829,580	Hotel
Jumlah	115,884,725	104,586,601	Total
Cadangan kerugian kredit	(3,073,432)	(3,011,935)	Allowance for credit losses
Bersih	112,811,293	101,574,666	Net

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
b. Berdasarkan umur:			**b. By aging:**
Belum jatuh tempo	22,462,167	34,447,322	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	73,391,799	43,842,301	1 - 30 days
31 - 60 hari	8,723,324	14,831,193	31 - 60 days
61 - 90 hari	3,403,054	3,422,198	61 - 90 days
91 - 180 hari	1,969,228	2,226,653	91 - 180 days
181 - 360 hari	486,455	1,348,371	181 - 360 days
Lebih dari 360 hari	2,375,268	1,456,628	More than 360 days
Jumlah	112,811,293	101,574,666	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 dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu setelah dikurangkan dengan uang jaminan yang diberikan oleh penyewa, analisis posisi keuangan debitur saat ini, dan mengaplikasikan matriks provisi serta 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 by reference to past default experience of the debtor after being deducted by security deposit provided by tenant, an analysis of the debtor's current financial position, and applying provision matrix and 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 lawan transaksi 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 conterparties 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:

	2023				
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk / Lifetime ECL - Not credit impaired		ECL sepanjang umur - Kredit memburuk		
	Dinilai secara kolektif/ *Assessed collectively*	Dinilai secara individual/ *Assessed individually*	*Lifetime ECL - Credit impaired*	Jumlah/ *Total*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	399,229	-	2,612,706	3,011,935	Balance at beginning of year
Perubahan cadangan kerugian karena piutang usaha, setelah dikurangi piutang yang dihentikan pengakuannya karena penyelesaian	61,497	-	-	61,497	Change in loss allowance due to trade receivables, net of those derecognized due to 'settlement
Jumlah dipulihkan	-	-	-	-	Amounts recovered
Saldo akhir tahun	460,726	-	2,612,706	3,073,432	Balance at end of year

8. PERSEDIAAN / 8. INVENTORIES

Aset Lancar / Current Assets

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Aset Real Estat:			Real Estate Assets:
Siap jual			Ready to sale
Tanah dan bangunan:			Land and buildings:
Palm Beach	58,612,523	59,948,939	Palm Beach
Laguna Indah	28,768,509	28,768,509	Laguna Indah
Virginia Regency	17,594,933	20,233,360	Virginia Regency
Maldives	9,972,385	8,297,766	Maldives
Laguna Regency	5,275,743	5,274,743	Laguna Regency
Royal Villa	2,258,570	2,256,670	Royal Villa
Westwood Villa	1,812,833	1,803,483	Westwood Villa
Riviera Villa	1,154,448	1,151,548	Riviera Villa
Taman Mutiara	496,889	496,889	Taman Mutiara
Pakuwon Town Square	208,288	208,288	Pakuwon Town Square
Taman Permata	214,106	207,606	Taman Permata
Jumlah	126,369,227	128,647,801	Total
Unit kondominium dan perkantoran:			Condominium unit and office tower:
Kota Kasablanka tahap 2	847,697,415	870,571,979	Kota Kasablanka phase 2
TP VI	460,861,857	477,161,730	TP VI
Pakuwon Mall Mansion tahap 2, 3 dan 4	172,418,150	176,417,309	Pakuwon Mall Mansion phases 2, 3 and 4
East Coast Mansion tahap 1	61,504,645	70,898,173	East Coast Mansion phase 1
Educity	26,782,422	26,125,988	Educity
Somerset Berlian	13,787,498	13,687,440	Somerset Berlian
Gandaria City	12,267,160	12,267,160	Gandaria City
TP V	12,504,053	12,043,165	TP V
Kota Kasablanka	3,619,852	8,565,625	Kota Kasablanka
Kondominium Regensi	2,089,972	2,089,972	Kondominium Regensi
Jumlah	1,613,533,024	1,669,828,541	Total
Sedang dikembangkan			Under development
Unit kondominium dan perkantoran:			Condominium unit and office tower:
Pakuwon Mall Bekasi	335,443,359	267,932,410	Pakuwon Mall Bekasi
Gandaria City tahap 2	182,578,511	182,335,011	Gandaria City phase 2
East Coast Mansion tahap 2	130,890,224	105,378,869	East Coast Mansion phase 2
Tanah dan bangunan:			Land and buildings:
Grand Pakuwon	806,151,294	789,203,563	Grand Pakuwon
Grand Island	559,891,963	554,176,766	Grand Island
Edutown	23,470,886	23,682,000	Edutown
Pakuwon Town Square	17,308,485	17,308,485	Pakuwon Town Square
Lain-lain	9,543,044	10,155,042	Others
Jumlah	2,065,277,766	1,950,172,146	Total
Jumlah aset real estat	3,805,180,017	3,748,648,488	Total real estate assets
Lain-lain	31,018,003	30,803,958	Others
Jumlah	3,836,198,020	3,779,452,446	Total

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

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.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2023 dan 2022.

There are no borrowing costs capitalised in 2023 and 2022.

Tidak terdapat tanah dan bangunan yang digunakan sebagai jaminan utang pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

There are no land and building are used as collateral for loan as of March 31, 2023 and December 31, 2022.

Bangunan kondominium dan perkantoran dan aset real estat sedang dikembangkan telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 12).

Condominium and office buildings and real estate assets under development were insured together with property and equipment (Note 12).

Pada 31 Maret 2023, aset real estat yang belum diakui sebagai pendapatan tetapi telah terikat perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 299.748.492 ribu (31 Desember 2022: Rp 320.637.707 ribu).

As of March 31, 2023, real estate assets that have not been recognized as revenue but are attached to the sale and purchase agreement amounted to Rp 299,748,492 thousand (December 31, 2022: Rp 320,637,707 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 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Tanah belum dikembangkan:			Land not yet developed:
Lokasi:			Location:
Surabaya Barat	1,139,111,783	1,138,403,541	West Surabaya
Surabaya Timur	1,000,459,930	999,376,224	East Surabaya
Jakarta	866,792,771	866,754,965	Jakarta
Jumlah	3,006,364,484	3,004,534,730	Total

Jumlah luas tanah belum dikembangkan pada 31 Maret 2023 sebesar 3.712.461 m^2 (31 Desember 2022: 4.061.080 m^2).

The total land not yet developed as of March 31, 2023 are 3,712,461 square meters (December 31, 2022: 4,061,080 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 Maret 2023 sebesar 57,12% (31 Desember 2022: 33,11%) 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 March 31, 2023, 57.12% (December 31, 2022: 33.11%) 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 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Uang muka			Advances
Kontraktor	201,075,590	169,343,419	Contractors
Pemasok	14,973,929	15,667,786	Suppliers
Lain-lain	5,653,995	6,746,438	Others
Jumlah	221,703,514	191,757,643	Total
Biaya dibayar dimuka			Prepaid expenses
Pajak final dibayar dimuka	123,379,781	117,763,656	Prepaid final taxes
Asuransi	5,780,680	5,035,541	Insurance
Lain-lain	44,570,384	57,747,753	Others
Jumlah	173,730,845	180,546,950	Total
Jumlah	395,434,359	372,304,593	Total

10. UANG MUKA PEMBELIAN / 10. ADVANCES FOR PURCHASES

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Uang muka pembelian tanah	82,554,655	8,625,495	Advances for purchase of land
Uang muka pembelian properti investasi	-	120,000	Advances for purchase of investment properties
Uang muka pembelian aset tetap	139,654	87,842	Advances for purchase of property and equipment
Jumlah	82,694,309	8,833,337	Total

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

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

11. PROPERTI INVESTASI / 11. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari 2023/ *January 1, 2023*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Maret 2023/ *March 31, 2023*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6,141,660,351	-	-	(20,613,058)	6,121,047,293	Land
Fasilitas bangunan	8,914,053,174	4,359,682	-	91,294,856	9,009,707,711	Building facilities
Mesin dan peralatan	403,682,873	1,116,248	-	-	404,799,121	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	391,978,655	112,132,728	-	(71,891,186)	432,220,198	Construction in progress - building
Jumlah	15,851,375,053	117,608,658	-	(1,209,387)	15,967,774,324	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	3,712,483,964	118,334,830	-	(1,608,163)	3,829,210,631	Building facilities
Mesin dan peralatan	239,103,986	4,033,363	-	-	243,137,349	Machinery and equipment
Jumlah	3,951,587,950	122,368,193	-	(1,608,163)	4,072,347,980	Total
Jumlah tercatat	11,899,787,103				11,895,426,344	Net carrying value

	1 Januari 2022/ *January 1, 2022*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2022/ *December 31, 2022*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	6.141.937.896	5.316.668	-	(5.594.213)	6.141.660.351	Land
Fasilitas bangunan	8.860.030.267	67.355.325	-	(13.332.418)	8.914.053.174	Building facilities
Mesin dan peralatan	397.579.774	6.525.378	(422.279)	-	403.682.873	Machinery and equipment
Properti dalam proses pembangunan	107.706.692	293.471.784	-	(9.199.821)	391.978.655	Construction in progress - building
Jumlah	15.507.254.629	372.669.155	(422.279)	(28.126.452)	15.851.375.053	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Fasilitas bangunan	3.261.722.260	465.725.859	(422.279)	(14.541.876)	3.712.483.964	Building facilities
Mesin dan peralatan	221.878.235	17.225.751	-	-	239.103.986	Machinery and equipment
Jumlah	3.483.600.495	482.951.610	(422.279)	(14.541.876)	3.951.587.950	Total
Jumlah tercatat	12.023.654.134				11.899.787.103	Net carrying value

Beban penyusutan sebesar sebesar Rp 122.368.193 ribu tahun 2023 (2022: Rp 121.148.909 ribu) dicatat pada beban langsung - beban gedung (Catatan 26).

Depreciation expense amounted to Rp 122,368,193 thousand in 2023 (2022: Rp 121,148,909 thousand), was 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, Pakuwon Mall Jogja, Pakuwon Mall Solo Baru, 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, Pakuwon Mall Jogja, Pakuwon Mall Solo Baru, Somerset Berlian service apartment, Ascott Waterplace Surabaya and office buildings that are used for rental.

Pada tanggal 31 Maret 2023, properti dalam proses pembangunan terutama merupakan pembangunan renovasi Pakuwon Mall Solo Baru, Pakuwon City Mall

As of March 31, 2023, construction in progress - buildings mainly consist of renovation of Pakuwon mall Solo Baru, Pakuwon City Mall phase 3 and mall buildings

tahap 3 dan bangunan mal Bekasi yang masih dalam tahap awal proses pembangunan dan diperkirakan akan selesai pada tahun 2023 dan 2024. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan penyelesaian atas aset dalam penyelesaian tersebut

located in Bekasi which are in the initial phase of construction process and estimated to be completed in 2023 and 2024. Management believes that there is no hindrance to complete the construction

Pada tanggal 31 Maret 2023 nilai wajar properti investasi, kecuali tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan dan aset tetap sebesar Rp 29.666.077.270 ribu (31 Desember 2022: Rp 29.666.077.270ribu). 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 March 31, 2023 amounted to Rp 29,666,077,720 thousand (December 31, 2022: Rp 29,666,077,720 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.

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

Based on the review of investment properties at the end of the year, management believes that there was no indication of impairment of investment properties.

Pendapatan sewa ruangan, apartemen servis dan jasa pemeliharaan dari properti investasi tahun 2023 sebesar Rp 660.782.882 ribu (2022: Rp 546.940.482 ribu) (Catatan 25).

Space rental, service apartment and service charges revenue from investment properties in 2023 amounted to Rp 660,782,882 thousand (2022: Rp 546,940,482 thousand) (Note 25).

Beban gedung dari properti investasi tahun 2023 sebesar Rp 331.352.753 ribu (2022: Rp 303.216.780 ribu) (Catatan 26).

Building expenses from investment properties in 2023 amounted to Rp 331,352,753 thousand (2022: Rp 303,216,780 thousand) (Note 26).

Tidak terdapat aset yang digunakan sebagai jaminan utang pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

There are no assets are used as collateral for loan as of March 31, 2023 and December 31, 2022.

Penambahan reklasifikasi biaya perolehan properti investasi yang berasal dari persediaan - aset real estat dan aset tetap pada tahun 2022 sebesar Rp 4.406.704 ribu. Pada tahun 2022 biaya perolehan sebesar Rp 32.533.156 ribu dan akumulasi penyusutan sebesar Rp 14.541.876 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 2022 amounted to Rp 4,406,704 thousand. In 2022, cost amounting to Rp 32,533,156 thousand and accumulated depreciation amounting to Rp 14.541.876 were reclassified from investment properties to inventories - real estate assets.

Properti investasi telah diasuransikan bersamaan dengan aset tetap (Catatan 12).

Investment properties were insured together with property and equipment (Note 12).

12. ASET TETAP / 12. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2023/ *January 1, 2023*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31Maret 2023/ *March 31, 2023*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	288,292,473	-	-	-	288,292,473	Land
Bangunan dan prasarana	2,453,619,060	164,245,158	-	-	2,617,864,218	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	216,638,724	2,057,299	-	-	218,696,023	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	52,777,431	3,311,666	(726,500)	-	55,362,597	Motor vehicles
Inventaris kantor	389,116,685	7,203,964	(15,210)	-	396,305,439	Office equipment
Desain interior	144,572,341	471,467	-	-	145,043,808	Interior design
Rumah contoh	20,979,624	1,486,201	-	-	22,465,825	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	82,347,095	32,422,180	-	(48,600)	114,720,675	Buildings and facilities
Jumlah	3,648,343,433	211,197,935	(741,710)	(48,600)	3,858,751,058	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	827,165,510	29,654,884	-	(1,022,270)	855,798,124	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	56,959,575	3,205,898	-	-	60,165,473	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	33,361,844	1,565,815	(582,750)	-	34,344,909	Motor vehicles
Inventaris kantor	323,545,385	10,233,047	(15,210)	-	333,763,222	Office equipment
Desain interior	60,949,729	2,482,106	-	515,156	63,946,991	Interior design
Rumah contoh	19,488,873	262,971	-	-	19,751,844	Show unit
Jumlah	1,321,470,916	47,404,721	(597,960)	(507,114)	1,367,770,563	Total
Jumlah tercatat	2,326,872,517				2,490,980,495	Net carrying value

	1 Januari 2022/ *January 1, 2022*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ *Reclassifications*	31 Desember 2022/ *December 31, 2022*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:						At cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	288.291.024	1.449	-	-	288.292.473	Land
Bangunan dan prasarana	2.392.903.271	7.860.056	-	52.855.733	2.453.619.060	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	204.551.276	291.805	(799.286)	12.594.929	216.638.724	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	48.093.670	9.196.201	(4.512.440)	-	52.777.431	Motor vehicles
Inventaris kantor	371.366.630	18.975.620	(1.225.565)	-	389.116.685	Office equipment
Desain interior	122.289.809	-	-	22.282.532	144.572.341	Interior design
Rumah contoh	20.975.524	4.100	-	-	20.979.624	Show unit
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	10.391.096	159.689.193	-	(87.733.194)	82.347.095	Buildings and facilities
Jumlah	3.458.862.300	196.018.424	(6.537.291)	-	3.648.343.433	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	710.052.095	116.541.640	-	571.775	827.165.510	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	45.474.018	12.284.843	(799.286)	-	56.959.575	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	32.831.820	5.042.464	(4.512.440)	-	33.361.844	Motor vehicles
Inventaris kantor	282.828.873	41.780.987	(1.064.475)	-	323.545.385	Office equipment
Desain interior	51.108.059	9.841.670	-	-	60.949.729	Interior design
Rumah contoh	18.271.433	1.217.440	-	-	19.488.873	Show unit
Jumlah	1.140.566.298	186.709.044	(6.376.201)	571.775	1.321.470.916	Total
Jumlah tercatat	2.318.296.002				2.326.872.517	Net carrying value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut: / Depreciation expense was allocated to the following:

	2023	2022	
	Rp '000	Rp '000	
Beban operasional hotel (Catatan 26	33,791,933	34,361,660	Hotel operating expenses (Note 26)
Beban penjualan (Catatan 27)	802,081	436,377	Selling expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	12,810,707	9,384,681	General and administrative expenses (Note 28)
Jumlah	47,404,721	44,182,718	Total

Pada tanggal 31 Maret 2023, aset dalam penyelesaian merupakan pembangunan hotel di Pakuwon mall Bekasi dan hotel di Pakuwon City mall Surabaya serta renovasi Sheraton Surabaya Hotel & Towers yang terletak di Surabaya dan Marriott Hotel Yogyakarta yang terletak di Yogyakarta.

As of March 31, 2023, the construction in progress represented a construction of hotel in Pakuwon mall Bekasi and hotel in Pakuwon City Mall Surabaya and renovation of Sheraton Surabaya Hotel & Towers located in Surabaya and Marriott Hotel Yogyakarta located in Yogyakarta.

Pada tanggal 31 Maret 2023 terdapat penambahan asset tetap atas pembelian Four Point by Sheraton Bali Kuta

As of March 31, 2023 there is an addition of property and equipment for the purchase of Four Point by Sheraton Bali Kuta.

Tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tahun 2023 dan 2022.

There are no borrowing costs capitalised in 2023 and 2022.

Tidak terdapat aset yang digunakan sebagai jaminan utang pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

There are no assets are used as collateral for loan as of March 31, 2023 and December 31, 2022.

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 327.351.782 ribu pada tanggal 31 Maret 2023 (31 Desember 2022: Rp 301.923.564 ribu).

Cost of property and equipment which were fully depreciated but are still used by the Group amounted to Rp 327,351,782 thousand as of March 31, 2023 (December 31, 2022: Rp 301,923,564 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 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai pertanggungan aset			Sum insured
Rupiah	4,441,370,992	4,441,370,992	Rupiah
Dolar Amerika Serikat (US$ 2.218.477 ribu pada 31Maret 2023 dan 31 Desember 2022:			U.S. Dollar (US$ 2,218,477 thousand at March 31, 2023 and December 31, 2022:
US$ 2.218.477 ribu)	33,414,700,574	34,898,861,687	US$ 2,218,477 thousand)
Jumlah	37,856,071,566	39,340,232,679	Total
Jumlah tercatat aset - yang diasuransikan			Carrying amount of assets - insured
Aset tetap	2,202,688,030	2,038,580,046	Property and equipment
Properti investasi	5,774,379,048	5,788,218,775	Investment properties
Aset real estat	3,805,180,017	3,565,774,161	Real estate assets
Jumlah	11,782,247,095	11,392,572,982	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.

13. ASET HAK-GUNA / 13. RIGHT-OF-USE ASSETS

	1 Januari/ *January 1,* 2023	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Maret/ March 31, 2023	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:					At cost:
Bangunan	28,392,182	-	-	28,392,182	Buildings
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Bangunan	(10,478,067)	(1,014,007)	-	(11,492,074)	Buildings
Nilai tercatat bersih	17,914,115			16,900,108	Net carrying value

	1 Januari/ *January 1,* 2022	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Biaya perolehan:					At cost:
Bangunan	-	28,392,182	-	28,392,182	Buildings
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Bangunan	-	(10,478,067)	-	(10,478,067)	Buildings
Nilai tercatat bersih	-			17,914,115	Net carrying value

Grup menyewa bangunan berupa Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II. Masa sewa akan berakhir pada tanggal 20 Mei 2027.

The Group leases buildings of Gedung Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II. The lease term will end on May 20, 2027.

Analisis jatuh tempo liabilitas sewa disajikan pada Catatan 19.

The maturity analysis of lease liabilities is presented in Note 19.

Jumlah yang diakui ke laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in profit or loss arising from leases are as follows:

	2023	2022	
	Rp '000	Rp '000	
Beban penyusutan aset hak-guna	1,014,007	10,478,067	Depreciation expense on right-of-use assets
Beban bunga atas liabilitas sewa	242,410	2,663,667	Interest expense on lease liabilities

Beban penyusutan dicatat pada beban langsung - beban gedung (Catatan 26).

Depreciation expense recorded in direct cost - building expenses (Note 26).

14. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA / 14. TRADE ACCOUNTS PAYABLE TO THIRD PARTIES

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Berdasarkan mata uang			By currency
Rupiah	245,396,072	211,082,697	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1,673,976	1,748,335	U.S. Dollar
Jumlah	247,070,048	212,831,032	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 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	13,585,892	-	Value added tax
Pajak penghasilan final	2,705,472	2,140,979	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	1,651,471	1,304,976	- Article 21/26
- Pasal 22	144,144	102,679	- Pasal 22
- Pasal 23	468,615	199,835	- Article 23
Pajak undian	52,322	228	Lottery tax
Pajak hotel dan restoran	2,530,859	2,908,299	Hotel and restaurant tax
Entitas anak:			The subsidiaries:
Pajak pertambahan nilai	28,728,501	23,739,159	Value added tax
Pajak penghasilan final	15,750,890	15,639,684	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	4,302,354	5,378,371	- Article 21/26
- Pasal 22	53,153	-	- Article 22
- Pasal 23	844,295	859,269	- Article 23
- Pasal 25	8,135	15,032	- Article 25
- Pasal 29	8,497,500	8,511,489	- Article 29
Pajak hotel dan restoran	5,927,245	6,691,280	Hotel and restaurant tax
Jumlah	85,250,848	67,491,280	Total

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR / 16. ACCRUED EXPENSES

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Bunga atas utang obligasi (Catatan 21 dan 22)	138,695,917	59,646,708	Interest on bonds payable (Notes 21 and 22)
Gaji	25,897,365	23,017,613	Salary
Listrik, air dan gas	17,455,103	17,689,891	Electricity, water and gas
Penjualan dan pemasaran	10,942,342	11,890,137	Sales and marketing
Keamanan	9,476,135	7,496,149	Security
Jasa operator hotel	5,528,556	7,101,924	Hotels' operator fee
Kebersihan	7,587,532	6,791,393	Cleaning
Parkir	1,035,117	3,053,443	Parking
Premium derivatif (Catatan 23)	6,881,451	2,959,394	Derivative premium (Note 23)
Kontraktor	-	2,712,595	Contractor
Bunga atas aset hak-guna	2,906,077	2,663,667	Interest on right-of-use asset
Jasa profesional	1,376,075	2,515,487	Professional fee
Premi asuransi	2,015,086	2,172,114	Insurance Premium
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.700 juta)	67,579,340	59,465,671	Others (below Rp 2,700 million each)
Jumlah	297,376,096	209,176,187	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 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Sewa ruangan	1,133,360,327	1,033,778,520	Space rental
Lain-lain	93,736,763	98,729,048	Others
Jumlah	1,227,097,090	1,132,507,568	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(1,125,236,726)	(1,009,278,730)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	101,860,364	123,228,838	Long-term portion

18. UANG MUKA PELANGGAN / 18. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Apartemen dan kantor	986,941,405	1,029,743,772	Apartment and office building
Tanah dan bangunan	193,386,884	179,585,169	Land and buildings
Jumlah	1,180,328,289	1,209,328,941	Total
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	(932,356,071)	(983,536,016)	Realizable within one year
Bagian jangka panjang	247,972,218	225,792,925	Long-term portion

Uang muka pelanggan dari apartemen dan kantor pada 31 Maret 2023 termasuk di dalamnya bagian bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan PSAK 72 dengan nilai sebesar Rp 97.357.600 ribu (31 Desember 2022: Rp 98.746.923 ribu).

Advance from sale of apartment and office building as of March 31, 2023 include interest portion representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 97,357,600 thousand (December 31, 2022: Rp 98,746,923 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:

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Saldo awal tahun berjalan	1,209,328,941	1,937,334,193	Balance at beginning of year
Nilai ditagihkan	269,184,576	1,384,910,242	Amount invoiced
Beban bunga (Catatan 31)	2,809,270	4,333,428	Interest expense (Note 31)
Nilai diakui sebagai pendapatan (Catatan 27)	(300,994,498)	(2,117,248,922)	Amount recognized as revenue (Note 27)
Saldo pada akhir periode	1,180,328,289	1,209,328,941	Balance at period 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. LIABILITAS SEWA / 19. LEASE LIABILITIES

Merupakan liabilitas sewa sehubungan dengan aset hak-guna (Catatan 13).

Represent lease liabilities related to right-of-use assets (Note 13).

	2023 Rp '000	2022 Rp '000	
a Analisis jatuh tempo			a. Maturity analysis
Tahun 1	5,423,810	4,945,238	Year 1
Tahun 2	5,742,857	2,871,429	Year 2
Tahun 3	7,816,667	9,491,667	Year 3
Tahun 4	6,700,000	6,700,000	Year 4
Tahun 5	6,700,000	6,700,000	Year 5
Setelah 5 tahun	1,116,667	2,791,666	Later than 5 years
	33,500,000	33,500,000	
Dampak diskonto jumlah di atas	(5,107,818)	(5,107,818)	Effect of discounting the above amou
	28,392,182	28,392,182	
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(7,315,087)	(4,183,402)	Current maturity
Liabilitas sewa jangka panjang	21,077,095	24,208,780	Non-current lease liabilities
b Rincian liabilitas sewa berdasarkan pesewa:			b. By lessor
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	28,392,182	28,392,182	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

20. UTANG OBLIGASI / 20. BONDS PAYABLE

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Notes 2028 - Nilai nominal (US$ 400.000.000)	6,024,800,000	6,292,400,000	Notes 2028 - Nominal value (US$ 400,000,000)
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(42,177,267)	(43,899,834)	Unamortized transaction costs
Bersih	5,982,622,733	6,248,500,166	Net

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

The amortized cost of the loans is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Utang obligasi setelah dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	5,982,622,733	6,248,500,166	Bonds payable net of unamortized transaction costs
Biaya bunga yang masih harus dibayar atas utang obligasi (Catatan 17)	138,695,917	59,646,708	Accrued interest on bonds payable (Note 17)
Jumlah	6,121,318,650	6,308,146,874	Total

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

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

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.

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.

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.

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.

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

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

Obligasi 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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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

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

Pada tanggal 31 Maret 2023, Perusahaan dan entitas anak penjamin telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan.

As of March 31, 2023, the Company and the Subsidiary Guarantors have fulfilled all terms and conditions required.

21. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

Perusahaan menandatangani perjanjian *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*

21. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company entered the USDIDR Cancellable Call Spread with Fixed Rate Premium Payment agreement with Standard Chatered 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 Chatered Bank (SCB) and USDIDR Cancellable Call Spread with European Knock-in (EKI)

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.

with Deutsche Bank AG (DB) to manage the foreign exchange risk on the Notes 2024 in U.S. Dollar issued by PPPL.

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

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

Bank	Tanggal efektif/ *Effective date*	Tanggal berakhir/ *Termination date*	Nosional/ *Notional*	*Lower Strike*	*Upper Strike*	Nilai wajar / *Fair Value* 31 Maret / *March 31,* 2023	Nilai wajar / *Fair Value* 31 Desember / *December 31,* 2022
			US$	Rp	Rp	Rp '000	Rp '000
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	50,000,000	15,000	16,500	15,866,793	16,196,244
Standard Chartered Bank (SCB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	50,000,000	15,500	17,000	13,327,219	18,674,144
Deutsche Bank (DB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	75,000,000	15,500	17,000	22,177,033	26,735,509
Deutsche Bank (DB)	29 April/ *April 29,* 2021	28 April/ *April 28,* 2028	75,000,000	15,000	16,500	25,422,973	29,890,754
Jumlah / Total						76,794,017	91,496,652

Pada kontrak derivatif di atas, Perusahaan membayar premi tetap masing-masing sebesar 0,35% - 0,43% per tahun pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022.

On the above derivative contracts, the Company pays fixed premium of 0.35% - 0.43% per annum as of March 31, 2023 and December 31, 2022.

Kerugian bersih atas instrumen keuangan derivatif sebesar Rp 18.624.691 ribu pada 31 Maret 2023 (2022: kerugian sebesar Rp 21.551.030 ribu) dan disajikan sebagai "Kerugian atas instrumen keuangan derivatif - bersih".

Loss on derivative financial instruments amounted to Rp 18,624,691 thousand as of March 31, 2023 (2022: loss of Rp 21,551,030 thousand), which is presented as "Loss on derivative financial instruments - net".

22. MODAL SAHAM / 22. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	31 Maret/*March 31* , 2023 dan/and *Desember/December 31,* 2022: Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital Stock*	Name of Stockholders
		%	Rp '000	
PT. Pakuwon Arthaniaga	33,077,598,400	68.68	826,939,960	PT. Pakuwon Arthaniaga
Alexander Tedja	10,608,000	0.02	265,200	Alexander Tedja
Wong Boon Siew Ivy	1,000,000	0.00	25,000	Wong Boon Siew Ivy
Richard Adisastra	131,040	0.00	3,276	Richard Adisastra
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	15,070,264,960	31.30	376,756,624	Public (less than 5% each)
Jumlah	48,159,602,400	100.00	1,203,990,060	Total

Dividen Tunai dan Cadangan Umum

a. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 5 Juli 2022 dan dinyatakan dalam Akta Notaris No. 188 tanggal 5 Juli 2022, oleh Kartika S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 4 (nilai penuh) per lembar saham dengan jumlah dividen sebesar Rp 192.638.410 ribu dan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sebesar Rp 1.000.000 ribu.

Cash Dividends and General Reserves

a. Based on the Company's General Meeting of Stockholders dated July 5, 2022 and stated in Notarial Deed No. 188 dated July 5, 2022, of Kartika S.H., notary in Jakarta, the stockholders approved to cash dividend distribution amounting to Rp 4 (full amount) per share with total dividen amounting to Rp 192,638,410 thousand and appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

b. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang diselenggarakan pada tanggal 5 Juli 2021 dan dinyatakan dalam Akta Notaris 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.

b. 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 Anggawijdaja S.H., notary in Surabaya, the stockholders approved to appropriate cash reserve from net income amounting to Rp 1,000,000 thousand.

Pada 31 Maret 2023 sisa dividen yang masih terutang adalah sebesar Rp 3.339.836 ribu (31 Desember 2022: Rp 3.435.523 ribu) dicatat di utang lain-lain.

As of March 31, 2023 the remaining amount of dividends payable was recorded in other accounts payable amounting to Rp 3,339,836 thousand (December 31, 2022: Rp 3,435,523 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 Maret 2023 dan 31 Desember 2022	362,194,103	Balance as ofMarch 31, 2023 and December 31, 2022

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 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak			a. Noncontrolling interests in net assets of subsidiaries
PP dan entitas anak	2,867,770,140	2,817,962,084	PP and subsidiaries
AW	331,929,150	318,876,000	AW
CUP	273,444,129	273,343,476	CUP
PR	476,631	466,056	PR
CIP	-	1,000	CIP
Jumlah	3,473,620,050	3,410,648,616	Total

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
b. Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:			b. Profit for the year attributable to noncontrolling interests:
PP dan entitas anak	49,807,044	30,903,329	PP and subsidiaries
AW	13,053,162	7,274,553	AW
CUP	100,653	172,151	CUP
PR	10,575	4,667	PR
Jumlah	62,971,434	38,354,700	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 Maret/March *31,* 2023			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	
Aset lancar	2,117,255	1,239,933	45,268	Current assets
Aset tidak lancar	4,671,816	1,097,079	574,070	Noncurrent assets
Jumlah Aset	6,789,071	2,337,012	619,339	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	767,000	235,756	19	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	203,913	117,935	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	970,913	353,691	19	Total Liabilities
Pendapatan	416,144	205,445	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(271,745)	(127,126)	323	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	144,400	78,319	323	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	144,400	78,319	323	Total comprehensive income

	31 Desember/*December 31,* 2022			
	PP	AW	CUP	
	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	Rp Juta/ *Rp Million*	
Aset lancar	1,989,698	1,134,534	45,057	Current assets
Aset tidak lancar	4,610,806	1,102,104	574,032	Noncurrent assets
Jumlah Aset	6,600,504	2,236,638	619,089	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	712,183	218,293	93	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	215,307	116,833	-	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	927,490	335,126	93	Total Liabilities
Pendapatan	1,965,318	728,974	-	Revenue
Pendapatan (beban) - bersih	(1,203,682)	(530,748)	334	Income (expenses) - net
Laba tahun berjalan	752,987	193,637	334	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif	733,893	190,921	334	Total comprehensive income
Kas masuk (keluar) bersih dari:				Net cash inflow (outflow) from:
Kegiatan Operasi	1,036,033	267,411	(961)	Operating activities
Kegiatan Investasi	(305,203)	13,302	(671)	Investing activities
Kegiatan Pendanaan	(1,285)	1,942	-	Financing activities

25. PENDAPATAN / 25. REVENUES

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp '000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp '000	
Pendapatan sewa ruangan	439,112,262	340,110,595	Space rental revenues
Pendapatan apartemen servis	16,784,596	15,142,059	Service apartment revenues
Jumlah	455,896,858	355,252,654	Subtotal
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan			Revenue from contracts with customers
Pendapatan jasa pemeliharaan	204,886,024	191,687,828	Service charges revenues
Penjualan kondominium dan kantor	160,433,653	383,236,655	Sale of condominiums and offices
Pendapatan hotel	243,537,219	151,508,668	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	140,560,845	81,944,985	Sale of land and buildings
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik, air dan gas	99,798,431	84,757,115	Electricity, water and gas billing
Pengelolaan parkir	49,183,366	36,931,653	Parking fee
Lain-lain	30,245,662	21,872,694	Others
Jumlah	179,227,459	143,561,462	Subtotal
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	928,645,200	951,939,598	Total revenue from contracts with customers
Jumlah	1,384,542,058	1,307,192,252	Total

Pada tahun 2023, 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 481.677.164 ribu dan Rp 446.968.036 ribu (2022: Rp 397.494.703 ribu dan Rp 554.444.895 ribu).

In 2023, 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 481,677,164 thousand and Rp 446,968,036 thousand (2022: Rp 397,494,703 thousand and Rp 554,444,895 thousand), respectively.

Penjualan kondominium dan kantor pada tahun 2023 termasuk di dalamnya pendapatan bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 72 sebesar Rp 5.724.247 ribu (2022: Rp 19.444.671 ribu).

Sale of condominium and offices in 2023 include interest revenue representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 5,724,247 thousand (2022: Rp 19,444,671 thousand).

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

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

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Dalam satu tahun	932,356,071	983,536,016	Within one year
Lebih dari satu tahun	247,972,218	225,792,925	More than one year
Jumlah (Catatan 19)	1,180,328,289	1,209,328,941	Total (Note 19)

Kewajiban perlaksanaan 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.

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.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari pendapatan bersih pada tahun 2023 dan 2022.

There are no sales and revenue from individual customers which represent more than 10% of the 2023 and 2022 net revenue.

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak berelasi.

There are no sales and revenue generated from related parties.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN / 26. COST OF REVENUES

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp '000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp '000	
Beban langsung			Direct costs
Beban gedung:			Building expenses:
Penyusutan (Catatan 12, 13 dan 1	122,368,193	121,148,909	Depreciation (Notes 12, 13 and 14)
Listrik, air dan gas	101,356,955	91,411,053	Electricity, water and gas
Pemeliharaan dan perbaikan	25,404,776	20,435,267	Repairs and maintenance
Kebersihan	21,610,567	19,049,238	Cleaning
Keamanan	15,467,623	15,292,727	Security
Pengelolaan parkir	17,937,679	14,179,281	Parking management
Pajak bumi dan bangunan	15,482,390	14,139,985	Land and building taxes
Asuransi	6,544,106	4,696,985	Insurance
Lain-lain	5,180,464	2,863,335	Others
Jumlah beban gedung	331,352,753	303,216,780	Total building expenses
Beban pegawai	60,265,614	44,004,866	Personnel expenses
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Gaji dan tunjangan	35,569,087	24,990,751	Salary and allowances
Penyusutan (Catatan 13)	33,791,933	34,361,660	Hotel department
Departemen hotel	45,307,616	27,812,091	Depreciation (Note 13)
Listrik, air dan gas	14,242,899	13,505,988	Electricity, water and gas
Jumlah beban operasional hotel	128,911,535	100,670,490	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	520,529,902	447,892,136	Total direct costs
Beban pokok penjualan:			Cost of sales:
Kondominium dan perkantoran	72,523,327	158,425,337	Condominiums and offices
Tanah dan bangunan	44,362,961	22,633,435	Land and buildings
Jumlah beban pokok pendapatan	637,416,190	628,950,908	Total cost of revenues

27. BEBAN PENJUALAN / 27. SELLING EXPENSES

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
Gaji dan tunjangan	15,943,636	14,384,040	Salaries and allowances
Komisi dan insentif	6,806,227	8,116,784	Commission and incentives
Iklan dan promosi	9,967,984	6,240,624	Advertising and promotion
Penyelenggaraan acara	8,570,901	4,261,458	Events
Provisi KPR dan KPA	3,300,622	924,909	KPR provision and KPA
Penyusutan (Catatan 13)	802,081	436,377	Depreciation (Note 13)
Pemasaran hotel	77,038	324,484	Hotel marketing
Lain-lain	7,553,472	3,773,693	Others
Jumlah	53,021,961	38,462,369	Total

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / 28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)*	2022 (Tiga bulan/ *Three months)*	
	Rp'000	Rp'000	
Gaji dan tunjangan	28,065,904	32,777,769	Salaries and allowances
Penyusutan (Catatan 13)	12,810,705	9,345,226	Depreciation (Note 13)
Jasa operator hotel	13,104,731	6,613,510	Hotel operator's fees
Beban kantor	6,376,349	5,544,362	Office expenses
Imbalan pasca kerja (Catatan 33)	7,359,256	4,905,007	Post-employment benefits (Note 33)
Perbaikan dan pemeliharaan	2,243,372	2,494,933	Repairs and maintenance
Jasa profesional	3,271,655	2,217,901	Professional fees
Cluster Service Fee	838,175	1,191,857	Cluster Service Fee
Perjalanan dinas	2,300,125	915,087	Travelling expenses
Perjamuan	2,471,540	757,937	Entertainment
Keamanan	568,612	571,200	Security
Lain-lain	12,967,074	6,482,988	Others
Jumlah	92,377,498	73,817,777	Total

29. BEBAN KEUANGAN / 29. FINANCE COSTS

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)*	2022 (Tiga bulan/ *Three months)*	
	Rp'000	Rp'000	
Beban keuangan atas:			Interest on:
Utang obligasi	79,049,208	78,027,138	Bonds payable
Utang bank	-	678,602	Bank loans
Jumlah beban bunga	79,049,208	78,705,740	Total interest expense
Lain-lain	4,806,826	1,202,604	Others
Jumlah	83,856,034	79,908,344	Total

Beban keuangan lain-lain pada tahun 2023 termasuk di dalamnya biaya amortisasi transaksi pinjaman atas Notes 2028 sebesar Rp 1.722.567 ribu (2022: Rp 1.620.390 ribu) dan beban bunga yang merupakan dampak komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 72 sebesar Rp 2.809.270 ribu (2022: Rp 349.923 ribu).

Other finance cost in 2023 include amortized transaction cost for the Notes 2028 amounting to Rp 1.722.567 thousand (2022: Rp 1,620,390 thousand) and interest expense representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 2,809,270 thousand (2022: Rp 349,923 thousand).

30. PENGHASILAN BUNGA / 30. INTEREST INCOME

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)*	2022 (Tiga bulan/ *Three months)*	
	Rp'000	Rp'000	
Deposito berjangka	74,065,952	34,905,225	Time deposits
Lain-lain	3,354,498	(443,336)	Others
Jumlah	77,420,450	34,461,889	Total

31. BEBAN PAJAK / 31. TAX EXPENSES

Beban pajak Grup terdiri dari:

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

a. Beban Pajak Final / **a. Final Tax Expense**

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
Beban pajak final			Final tax expense
Perusahaan	24,341,424	21,572,755	The Company
Entitas anak	64,907,717	58,246,540	Subsidiaries
Jumlah beban pajak final	89,249,141	79,819,295	Total final tax expense

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

Beban pajak nonfinal Grup terdiri dari:

Nonfinal tax expense of the Group consist of the following:

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
Pajak tangguhan			Deferred tax
Perusahaan	4,077,765	(1,499,392)	The Company
Jumlah beban (manfaat) pajak - ber	4,077,765	(1,499,392)	Total tax expense (benefit) - net

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

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

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)*	2022 (Tiga bulan/ *Three months)*	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	662,430,649	407,464,208	Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(127,636,172)	(181,327,560)	Profit from income already calculated or subjected to final tax
Laba sebelum pajak entitas anak setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	(358,248,574)	(325,449,478)	Profit before tax of subsidiaries after consolidated adjustments
Laba sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	176,545,903	(99,312,830)	Profit before tax of the Company - net of income already subjected to final tax
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	316,910	8,096,176	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	1,452,553	(428,809)	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Kerugian penurunan nilai piutang	(15,569,699)	10,506	Impairment losses recognized on receivables
Penyusutan	(3,450,073)	649,511	Depreciation
Jumlah	(17,250,309)	8,327,384	Total
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:			Nondeductible expenses (nontaxable income):
Beban bunga	80,771,775	79,647,528	Interest expense
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(36,351,472)	(21,017,922)	Interest income already subjected to final tax
Beban lain-lain	-	(1,029,401)	Other expenses
Jumlah	44,420,303	57,600,205	Total
Rugi fiskal sebelum kompensasi kerugian fiskal	203,715,897	(33,385,241)	Taxable loss before fiscal loss carryforward
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan tahun sebelumnya sesuai dengan surat pemberitahuan pajak	(531,898,631)	(417,798,859)	Fiscal loss carryforward from prior year based on tax return
Jumlah rugi fiskal	(328,182,734)	(451,184,100)	Fiscal loss carryforward of the Company

Pajak tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

Deferred tax

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

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31, 2022*	
	Rp '000	Rp '000	
Perusahaan			**The Company**
Aset (liabilitas) pajak tangguhan:			Deferred tax assets (liabilities):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	2,478,130	2,408,410	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	1,625,274	1,305,712	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Cadangan kerugian kredit	34,160	3,459,494	Allowance for credit losses
Penyusutan	(26,769,128)	(26,010,112)	Depreciation
Efek atas revaluasi aset untuk keperluan perpajakan	66,212,706	66,495,403	Effects on revaluation of assets for tax purposes
Sub-total	43,581,141	47,658,906	Sub-total
Entitas anak			**Subsidiaries**
Aset pajak tangguhan:			Deferred tax assets:
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	1,578,551	1,578,551	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	2,551,174	2,551,174	Reserve for replacement of hotels' furniture, fixtures and equipment
Cadangan kerugian kredit	69,957	69,957	Allowance for credit losses
Penyusutan	1,299,988	1,299,988	Depreciation
Sub-total	5,499,671	5,499,671	Sub-total
Aset pajak tangguhan - bersih	49,080,812	53,158,577	Deferred tax assets - net

Rugi fiskal dapat dikompensasikan dengan laba fiskal pada masa lima tahun mendatang sejak kerugian fiskal terjadi. Manajemen mempertimbangkan bahwa rugi fiskal Perusahaan sampai dengan 31 Desember 2022 belum dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, sehingga Perusahaan tidak mengakui aset pajak tangguhan.

The fiscal loss can be utilized against the taxable income for a period of five years subsequent to the year the fiscal loss was incurred. Management considers that the Company's fiscal loss up to December 31, 2022 cannot yet be utilized against future taxable income, therefore the Company does not recognize deferred tax asset.

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

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

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	662,430,649	407,464,208	Profit before tax per consolidated statements of comprehensive income
Laba dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final	(485,884,746)	(506,777,038)	Profit before tax which are already subjected to final tax
Rugi sebelum pajak pendapatan konsolidasi yang tidak terhutang pajak penghasilan final	176,545,903	(99,312,830)	Consolidated loss before tax net of income subject to final tax
Manfaat pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	(38,840,099)	21,848,823	Tax benefit at effective tax rate
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Perbedaan tetap	(9,772,467)	(12,672,045)	Permanent differences
Adjusment kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan	52,690,331	(10,676,170)	Unrecognized fiscal loss
Jumlah Beban (Manfaat) Pajak	4,077,765	(1,499,392)	Total Tax Expense

Klaim atas pengembalian pajak / Claim for tax refund

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
EPH	3,099,226	3,099,226	EPH
PBR	-	2,608,687	PBR
Jumlah	3,099,226	5,707,913	Total

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 tidak menerima keputusan pengembalian pajak yang dikompensasikan ke sejumlah utang pajak dan mengajukan pembatalan ke kantor pajak.

Pada tanggal 22 Pebruari 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 tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, kantor pajak belum menerbitkan keputusannya.

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.

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 did not accept the tax refund decision that was compensated for tax payable and filed a cancellation request to the tax office.

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. As of the issuance date of the consolidated financial statements, the tax office has not issued its decision.

In 2021, EPH received from Overpayment Tax Assesment 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.

PBR

Pada tahun 2009 dan 2010, PBR menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") atas PPN tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.608.587 ribu, PPnBM tahun fiskal 2006 senilai Rp 2.150.704 ribu dan PPnBM tahun fiskal 2007 senilai Rp 12.140.513 ribu yang seluruhnya telah dibayarkan ke kantor pajak. PBR juga membayar pajak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB") atas PPh Badan tahun fiskal 2006 sebesar Rp 352.106 ribu. Pada tahun 2011, PBR telah menyampaikan keberatan dan mengajukan klaim atas pengembalian pajak kepada kantor pajak.

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

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 12.140.513 ribu dan Rp 2.874.314 ribu.

Pada tanggal 25 Januari 2023, Berdasarkan Surat Keputusan nomor KEP-00019/PPN/KPP.0709/2023 Direktorat Jenderal Pajak memutuskan untuk mengembalikan kelebihan pajak berupa pokok dan bunga penagihan dengan total sebesar Rp 2.949.315 ribu

PBR

In 2009 and 2010, PBR received tax underpayment assessment letter ("SKPKB") for VAT fiscal year 2006 amounting to Rp 2,608,587 thousand, PPnBM fiscal year 2006 amounting to Rp 2,150,704 thousand and PPnBM fiscal year 2007 amounting to Rp 12,140,513 thousand, all of these already paid to the tax authority. PBR also paid tax underpayment assessment letter ("SKPKB") for claim of corporate income tax for fiscal year 2006 amounting to Rp 352,106 thousand. In 2011, PBR filed objectionand claim for tax refund to the tax authority.

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

In June 2020, the Supreme Court of the Republic of Indonesia decided to approve the application for reconsideration filed by PBR and cancel 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 12,140,513 thousand and Rp 2,874,314 thousand, respectively.

On January 25, 2023, based on Decision Letter number KEP-00019/PPN/KPP.0709/2023 the Indonesian Tax Authorities decided to return the excess tax in the form of principal and collection interest with a total of Rp 2,949,315 thousand.

32. LABA PER SAHAM

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

32. EARNINGS PER SHARE

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

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)*	2022 (Tiga bulan/ *Three months)*	
	Rp'000	Rp'000	
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	595,381,450	370,608,900	Profit for the computation of basic earnings per share
Jumlah saham	Lembar/*Shares*	Lembar/*Shares*	**Number of shares**
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar	48,159,602,400	48,159,602,400	Number of ordinary shares for computation of basic earnings per share

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 1.876 karyawan pada tahun 2023 (2022: 1.876 karyawan).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana

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 1,876 employees in 2023 (2022: 1,876 employees).

Sheraton Surabaya Hotel & Towers employees participate in a defined contribution pension plan.

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 2022 sebesar Rp 1.128.959 ribu dicatat dalam beban gaji dan tunjangan.

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 in 2022 amounting to Rp 1,128,959 thousand were recorded under salaries and allowances.

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 2023, Grup telah menyetor ke Mandiri DPLK sebesar Rp 550.000 ribu (2022: Rp 3.060.000 ribu).

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 2023, the Group has paid to the Mandiri DPLK amounting to Rp 550,000 thousand (2022: Rp 3,060,000 thousand).

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

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

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Interest risk

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

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.

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.

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.

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.

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

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

	2023	2022	
Tingkat diskonto per tahun	6,80% - 7,67%	4,52% - 7,50%	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

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:

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
Biaya jasa:			Service costs:
Biaya jasa kini	4,109,231	2,982,125	Current service costs
Beban bunga neto	3,250,026	1,922,883	Net interest expense
Jumlah	7,359,256	4,905,007	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 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Nilai kini kewajiban	226,172,871	220,015,813	Present value of funded obligations
Nilai wajar aset program	(12,889,483)	(13,406,226)	Fair value of plan assets
Liabilitas bersih	213,283,388	206,609,587	Net liability

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

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

	31 Maret/ March 31, 2023 Rp '000	31 Desember/ *December 31,* 2022 Rp '000	
Kewajiban imbalan pasti - awal	220,015,813	202,408,784	Opening defined benefits obligation
Penyesuaian perubahan metode atribusi		(16,181,309)	Adjustment due to change in attribution method
Biaya jasa kini	4,109,231	23,525,319	Current service costs
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kurtailmen		(3,850,908)	Past service cost, including gains on curtailments
Pengaruh mutasi		4,882,816	Mutation effect
Biaya bunga	3,250,026	10,175,762	Interest costs
Tambahan komponen:			Additional component:
Biaya penambahan atas pemberhentian		1,033,437	Additional cost due to termination
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			Remeasurement (gains) losses:
Penyesuaian perubahan metode atribusi		1,823,175	Adjustment due to change in attribution method
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan		(2,167,016)	Actuarial losses (gains) arising from changes in financial assumptions
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman		8,783,460	Actuarial gains arising from experience adjustments
Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis		109,834	Actuarial gains arising from change in demographic assumption
Pembayaran manfaat	(1,202,199)	(10,527,541)	Benefits paid
Kewajiban imbalan pasti - akhir	226,172,871	220,015,813	Closing defined benefits obligation

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

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

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Nilai wajar aset program - awal	13,406,226	16,789,741	Opening fair value of plan assets
Penghasilan bunga	135,456	1,158,841	Interest income
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):			Remeasurement gain (loss):
Imbal hasil aset program (tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam beban bunga neto)		(656,147)	Return on plan assets (excluding amounts included in net interest expense)
Kontribusi pemberi kerja	550,000	3,060,000	Contributions from the employer
Pembayaran manfaat	(1,202,199)	(6,946,209)	Benefits paid
Nilai wajar aset program - akhir	12,889,483	13,406,226	Closing fair value of plan assets

Pada tahun 2023, imbal hasil aktual aset program sebesar Rp 135.456 ribu (2022: Rp 502.694 ribu).

In 2023, actual return on plan assets amounted to Rp 135,456 thousand (2022: Rp 502,694 thousand).

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

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

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analyses below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Tingkat diskonto			**Discount rate**
Tingkat diskonto +1%	(11,624,123)	(12,632,821)	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	13,016,999	14,439,823	Discount rate -1%
Pertumbuhan gaji			**Salary rate**
Pertumbuhan gaji +1%	13,091,777	14,680,949	Salary rate +1%
Pertumbuhan gaji -1%	(11,909,252)	(12,930,913)	Salary rate -1%

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

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

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

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

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

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

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 31 Maret 2023 adalah 12,49 tahun (31 Desember 2022: 12,49 years).

The average duration of the benefit obligation at March 31, 2023 is 12.49 years (December 31, 2022: 12.49 years).

34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

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

Transaksi Pihak Berelasi

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

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

34. NATURE RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

a. 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.

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:

	2023 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	2022 (Tiga bulan/ *Three months)* Rp'000	
Komisaris			Commissioners
Gaji	3,271,176	3,137,468	Salaries
Tunjangan lain-lain	182,512	236,413	Other benefits
Jumlah	3,453,688	3,373,882	Total
Direksi			Directors
Gaji	6,205,184	4,428,279	Salaries
Tunjangan lain-lain	761,446	795,721	Other benefits
Jumlah	6,966,630	5,224,000	Total
Jumlah	10,420,318	8,597,882	Total

35. INFORMASI SEGMEN

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

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:

	31 Maret 2023					
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ *Office, shopping center and service apartment*	Real estat/ *Real estate*	Perhotelan/ *Hospitality*	Eliminasi/ *Eliminations*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Pendapatan						**Revenue**
Penjualan dan pendapatan ekstern	840,010,341	300,994,498	243,537,219	-	1,384,542,058	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	5,778,422	-	-	(5,778,422)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	845,788,763	300,994,498	243,537,219	(5,778,422)	1,384,542,058	**Total**
Hasil Segmen	470,509,962	187,401,750	94,992,577	(5,778,422)	747,125,867	**Segment Results**
Beban penjualan					(53,021,961)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(92,377,498)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(83,856,034)	Finance costs
Beban pajak final					(89,249,141)	Final tax expense
Penghasilan bunga					77,420,450	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					187,256,163	Gain from foreign exchange - net
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(18,624,691)	Loss on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih					(12,242,507)	Others - net
Laba sebelum Pajak					662,430,648	**Profit before Tax**
INFORMASI LAINNYA						**OTHER INFORMATION**
ASET						**ASSETS**
Aset segmen	15,472,733,704	6,856,949,466	1,333,804,052		23,663,487,222	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					7,567,652,596	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					31,231,139,818	Consolidated total assets
LIABILITAS						**LIABILITIES**
Liabilitas segmen	2,217,768,002	1,196,487,317	70,752,140	-	3,485,007,459	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					6,372,258,004	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					9,857,265,463	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna	78,655,466	70,431,069	174,945,652	-	324,032,187	Additions to property, equipment and investment properties, and right of use
Penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna yang tidak dapat dialokasikan					4,774,406	Unallocated additions to property and equipment, investment properties, and right of use assets
Jumlah penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna					328,806,593	Total additions to property equipment, investment properties, and right of use assets
Penyusutan	124,746,120	1,186,424	33,791,934	-	159,724,477	Depreciation
Penyusutan yang tidak dapat dialokasikan					10,048,437	Unallocated depreciation
Jumlah penyusutan					169,772,914	Total depreciation

	31 Maret / March 31, 2022					
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ *Office, shopping center and service apartment*	Real estat/ *Real estate*	Perhotelan/ *Hospitality*	Eliminasi/ *Eliminations*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Pendapatan						**Revenue**
Penjualan dan pendapatan ekstern	690,501,945	465,181,640	151,508,667	-	1,307,192,252	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	2,641,682	-	-	(2,641,682)	-	Internal sales and revenues
Jumlah	693,143,627	465,181,640	151,508,667	(2,641,682)	1,307,192,252	**Total**
Hasil Segmen	358,818,165	285,883,782	36,181,080	(2,641,682)	678,241,344	**Segment Results**
Beban penjualan					(38,462,369)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(73,817,777)	General and administrative expenses
Beban keuangan					(79,908,344)	Finance costs
Beban pajak final					(79,819,295)	Final tax expense
Penghasilan bunga					34,461,889	Interest income
Kerugian kurs mata uang asing - bersih					(20,592,833)	Loss on foreign exchange - net
Bagian laba bersih entitas asosiasi					1,029,401	Equity in net gain of an associate
Kerugian instrumen keuangan derivatif - bersih					(21,551,030)	Loss on derivative financial instruments - net
Lain-lain - bersih					7,883,222	Others - net
Laba sebelum Pajak					407,464,208	**Profit before Tax**

	31 Desember / December 31, 2022					
	Pengusahaan pusat perkantoran, perbelanjaan dan apartemen servis/ *Office shopping center and service apartment*	Real estat/ *Real estate*	Perhotelan/ *Hospitality*	Eliminasi/ *Eliminations*	Konsolidasian/ *Consolidated*	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
INFORMASI LAINNYA						**OTHER INFORMATION**
ASET						**ASSETS**
Aset segmen	14,051,245,399	8,720,348,762	1,030,287,321	-	23,801,881,482	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					6,800,298,434	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					30,602,179,916	Consolidated total assets
LIABILITAS						**LIABILITIES**
Liabilitas segmen	1,550,173,353	1,414,381,773	183,437,720	-	3,147,992,846	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					6,735,911,059	Unallocated liabilities
Jumlah Liabilitas yang dikonsolidasi					9,883,903,905	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna	164,402,100	7,218,501	87,297,146	-	258,917,747	Additions to property, equipment and investment properties, and right of use
Penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna yang tidak dapat dialokasikan					338,162,014	Unallocated additions to property and equipment, investment properties, and right of use assets
Jumlah penambahan aset tetap, properti investasi, dan aset hak-guna					597,079,761	Total additions to property equipment, investment properties, and right of use assets
Penyusutan	498,801,575	5,382,055	111,869,460	-	616,053,090	Depreciation
Penyusutan yang tidak dapat dialokasikan					64,085,631	Unallocated depreciation
Jumlah penyusutan					680,138,721	Total depreciation

Penjualan berdasarkan pasar

Tabel berikut ini menunjukkan jumlah pendapatan konsolidasian Grup berdasarkan pasar geografis:

Sales by geographical market

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

Pasar geografis	Pendapatan berdasarkan pasar geografis/ *Revenue from external customers by geographical market* 2023	2022	Geographical market
	Rp '000	Rp '000	
Surabaya	753,781,471	706,302,040	Surabaya
Jakarta	540,636,100	537,644,715	Jakarta
Jawa Tengah	87,703,197	63,245,497	Central Java
Bali	2,421,290	-	Bali
Jumlah	1,384,542,058	1,307,192,252	Total

36. IKATAN DAN PERJANJIAN SIGNIFIKAN

a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran yang

36. COMMITMENTS AND SIGNIFICANT AGREEMENT

a. The Company entered into a build, operate and transfer (BOT) agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") to construct a shopping center and an office building in Tunjungan

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 Pebruari 2012.

Pada tanggal 21 Pebruari 2012, Perusahaan telah melakukan serah terima aset BOT tersebut kepada Bank Mandiri.
Berdasarkan surat tanggal 28 Juli 2015, pihak Bank Mandiri setuju untuk memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara atas Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II sampai 20 Mei 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. Melalui Surat dari Bank Mandiri pada tanggal 25 Februari 2022, besar nilai imbalan atas Kerjasama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri Surabaya dan Tunjungan Plaza II telah ditentukan melalui kajian dan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") independen dan negosiasi para pihak dengan persetujuan pemegang kewenangan Perusahaan dan Bank Mandiri.

Pada tanggal 27 Desember 2022, Perusahaan dan Bank Mandiri menandatangani Berita Acara Negosiasi Jadwal Pembayaran Kompensasi Kerja Sama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II yang menyepakati perubahan atas besar nilai imbalan serta memperpanjang jangka waktu pemanfaatan sementara sampai 20 Mei 2027.

Pada tanggal 7 Pebruari 2023, sebagai tindak lanjut dari penandatanganan Berita Acara pada tanggal 27 Desember 2022, Perusahaan dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk menandatangani Berita Acara Negosiasi Jadwal Pembayaran Kompensasi Kerja Sama Pemanfaatan Sementara Gedung Menara Mandiri dan Tunjungan Plaza II untuk menyepakati jadwal pembayaran nilai kompensasi.

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.

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

Based on agreement letter dated July 28, 2015, Bank Mandiri agreed to extend the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II until May 20, 2020.

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. Through a Letter from Bank Mandiri dated February 25, 2022, the amount of compensation fee for the temporary utilization of Menara Mandiri and Tunjungan Plaza II were 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.

On December 27, 2022, the Company and Bank Mandiri signed the Minutes of Negotiation of the Payment Schedule for Compensation for the Temporary Utilization Cooperation of the Menara Mandiri Building and Tunjungan Plaza II which agreed to change the amount of the compensation and extend the temporary utilization period until May 20, 2027.
On February 7, 2023, as a follow up to signing of Minutes on December 27, 2022, the Company and PT Bank Mandiri (Persero) Tbk signed the Minutes of Negotiation of the Payment Schedule for Compensation for the Temporary Utilization Cooperation of the Menara Mandiri Building and Tunjungan Plaza II to agree the payment schedule of compensation amount.

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.

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

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, Perusahaan atau entitas anak akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan bank (buy back guarantee), apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar

c. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of residential houses, land, apartments, shop houses and office houses.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as 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

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.

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).

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

d. The Company entered into an agreement with PT Perusahaan Gas Negara Tbk for supply of gas. The agreement is secured by the Company's time deposits (Note 6).

e. 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.

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.

f. 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.

f. 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.

g. 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 perkerjaan antara lain:

g. 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:

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.

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. 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.

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. 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

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,

gedung transit, terutama Blok M Plaza sebagai Pusat Belanja Transit.

especially Blok M Plaza as Shopping Center Transit.

h. 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 ekslusif 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.

Pada tanggal 17 Nopember 2014, 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 opember 2014 dan berlaku hingga 10 tahun ke depan.

h. 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.

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 and valid for the next 10 years.

i. 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 104 unit apartemen servis. Perjanjian ini terakhir diperpanjang pada 1 Juli 2021 berlaku hingga 31 Desember 2022. Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, perpanjangan atas perjanjian ini masih dalam proses.

i. 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 104 serviced apartment units. This agreement has been extended on July 1, 2021 until December 31, 2022. As of the issuance date of the consolidated financial statements, the extension of this agreement is still in process.

j. 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.

j. 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.

k. 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.

k. 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..

l. 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.

l. 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.

m. 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.

m. 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.

n. 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 di Pakuwon City Mall akan beroperasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2026 dengan jangka waktu 25 tahun.

n. 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 at Pakuwon City Mall is expected to start operation no later than December 31, 2026 for the period of 25 years.

o. Berdasarkan Perjanjian No. 28 tanggal 6 Pebruari 2023 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta Pusat, PT Cemerlang Indo Property, entitas anak AW, membeli beberapa bidang tanah di Batam dari PT Ekadi Trisakti Mas (ETM) dan PT Ekamas Mandiri Perkasa (EMP).

o. Based on Agreement No. 28 dated February 6, 2023, made by Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, notary in Central Jakarta, PT Cemerlang Indo Property, a subsidiary of AW, purchased several lots of land in Batam from PT Ekadi Trisakti Mas (ETM) and PT Ekamas Mandiri Perkasa (EMP)

p. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 07 dan No. 08 tanggal 10 Maret 2023 yang dibuat di hadapan Hartono, S.H. notaris di Jakarta Pusat, Perusahaan membeli hotel Four Points by Sheraton Bali, Kuta.

p. Based on Sale Purchase Agreement No. 07 and 08 dated March 10, 2023, made by Hartono, S.H. notary in Central Jakarta, the Company purchased Four Points by Sheraton Bali, Kuta

q. Perjanjian sewa operasi (Grup sebagai pesewa)

q. Operating lease arrangements (the Group as lessor)

Analisis jatuh tempo sewa pembayaran sewa yang tidak didiskontokan

Maturity analysis of undiscounted lease payments from operating leases

	2023 Rp '000	2022 Rp '000	
Tahun 1	1,365,596	1,436,203	Year 1
Tahun 2	1,124,883	1,096,793	Year 2
Tahun 3	815,715	830,496	Year 3
Tahun 4	405,909	561,631	Year 4
Tahun 5	155,790	191,685	Year 5
Tahun 6 dan selanjutnya	355,456	381,212	Year 6 onwards
Jumlah	4,223,348	4,498,020	Total

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

37. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

As of March 31, 2023 and December 31, 2022, the Group had monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

		31Maret/March *31,* 2023		31 Desember/*December 31,* 2022		
		Mata Uang Asing/ *Foreign currency*	Ekuivalen/ *Equivalent in* Rp '000	Mata Uang Asing/ *Foreign currency*	Ekuivalen/ *Equivalent in* Rp '000	
Aset						Assets
Kas dan setara kas	US$	59,599,922	897,694,030	78,539,748	1,235,508,769	Cash and cash equivalents
	SGD	87,411	991,441	88,813	1,035,477	
Aset keuangan lainnya - lancar	US$	67,294	1,013,582	67,294	1,058,602	Other current financial assets
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	US$	69,060,000	1,046,960,240	47,360,000	739,760,484	Other non-current financial assets
Jumlah aset			1,946,659,293		1,977,363,332	Total assets
Liabilitas						Liabilities
Utang usaha kepada pihak ketiga	US$	111,139	1,673,976	111,139	1,748,335	Trade accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	US$	9,208,333	138,695,917	229,812	3,615,173	Accrued expenses
	SGD	-	-	147	1,714	
Uang jaminan penyewa	US$	-	-	280,810	4,417,422	Tenants' deposits
Utang obligasi	US$	400,000,000	6,024,800,000	400,000,000	6,292,400,002	Bonds payable
Jumlah liabilitas			6,165,169,893		6,302,182,646	Total liabilities
Liabilitas - Bersih			(4,218,510,600)		(4,324,819,314)	Net Liabilities

Grup mencatat keuntungan kurs mata uang asing sebesar Rp 187.256.163 ribu pada tahun 2023 (2022: kerugian sebesar Rp 20.592.833 ribu).

The Group had foreign exchange gain of Rp 187,256,163 thousand in 2023 (2022: loss Rp 20,592,833 thousand).

Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022, kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Group on March 31, 2023 and December 31, 2022 are as follows:

Mata uang	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	*Foreign currencies*
	Rp	Rp	
1 US$	15,062.00	15,731.00	US$ 1
1 SGD	11,342.30	11,659.08	SGD 1

38. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktvitas 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.

38. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES

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

	1 Januari 2023/ *January 1, 2023*	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan transaksi non kas/ *Non-cash changes*	31 Maret 2023/ *March 31, 2023*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Utang obligasi Notes 2028	6,248,500,166	-	(265,877,433)	5,982,622,733	Bonds payable Notes 2028
Jumlah	6,248,500,166	-	(265,877,433)	5,982,622,733	Total

	1 Januari 2022/ *January 1, 2022*	Arus kas dari aktivitas pendanaan/ *Financing cash flows*	Perubahan transaksi non kas/ *Non-cash changes*	31 Desember 2022/ *December 31, 2022*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Utang obligasi Notes 2028	5.656.870.923	-	591.629.243	6.248.500.166	Bonds payable Notes 2028
Utang bank	49.962.237	(50.000.000)	37.763	-	Bank loans
Jumlah	5.706.833.160	(50.000.000)	591.667.006	6.248.500.166	Total

PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS NONKAS

SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH ACTIVITIES

	2022 Rp '000	
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui realisasi uang muka	6,792,583	Increase in investment properties and property and equipment through realization of advance
Penambahan properti investasi melalui utang	18,796,861	Increase in investment properties through incurrence of liabilities
Penambahan aset tetap melalui utang	1,657,573	Increase in property and equipment through incurrence of liabilities
Utang dividen	3,435,523	Dividend payable
Reklasifikasi dari aset real estat ke aset tetap	-	Reclassification from real estate assets to property and equipment
Reklasifikasi dari persediaan - aset real estat ke properti investasi	4,406,704	Reclassification from inventories - real estate assets to investment properties
Reklasifikasi aset tetap ke persediaan - aset real estat	-	Reclassification of property and equipment to inventories - real estate assets
Reklasifikasi properti investasi ke persediaan - aset real estat	32,533,156	Reclassification of investment property to inventories - real estate assets

39. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

39. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 Maret/March 31, 2023			
	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ *Financial assets at fair value through profit or loss*	Aset keuangan pada biaya perolehan/ *Financial assets at amortized cost*	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ *Liabilities at amortized cost*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar				**Current Financial Assets**
Bank dan deposito berjangka	-	7,463,350,081	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	-	400,766,078	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	112,811,293	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	107,345,738	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar				**Noncurrent Financial Assets**
Aset keuangan lainnya	-	1,241,897,124	-	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	76,794,017	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	76,794,017	9,326,170,314	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				**Current Financial Liabilities**
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	247,070,048	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	135,756,345	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	297,376,096	Accrued expenses
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang				**Noncurrent Financial Liabilities**
Utang obligasi	-	-	5,982,622,733	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	-	438,777,499	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	7,101,602,721	Total Financial Liabilities

	31 Desember/*December 31,* 2022			
	Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi/ *Financial assets at fair value through profit or loss*	Aset keuangan pada biaya perolehan/ *Financial assets at amortized cost*	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ *Liabilities at amortized cost*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
Aset Keuangan Lancar				**Current Financial Assets**
Bank dan deposito berjangka	-	7.444.244.953	-	Cash in banks and time deposits
Aset keuangan lainnya	-	409.027.884	-	Other financial assets
Piutang usaha kepada pihak ketiga	-	101.574.666	-	Trade accounts receivable from third parties
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	-	127.037.976	-	Other accounts receivable from third parties
Aset Keuangan Tidak Lancar				**Noncurrent Financial Assets**
Aset keuangan lainnya	-	936.110.282	-	Other financial assets
Instrumen keuangan derivatif	91.496.652	-	-	Derivative financial instruments
Jumlah Aset Keuangan	91.496.652	9.017.995.761	-	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				**Current Financial Liabilities**
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	212.831.032	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	129.479.794	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	209.176.187	Accrued expenses
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang				**Noncurrent Financial Liabilities**
Utang obligasi	-	-	6.248.500.166	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	-	-	422.063.545	Tenants' deposits
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	7.222.050.724	Total Financial Liabilities

40. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

A. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

i. Manajemen risiko mata uang asing

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

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dolar Amerika Serikat. Posisi aset dan liabilitas moneter Grup pada 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 dinyatakan pada Catatan 37.

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan/penurunan 1% (2022: 3%) dalam Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat yang relevan. 1% pada 2023 (2022: 3%) adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap

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 March 31, 2023 and December 31, 2022 is detailed in Note 37.

The following table details the Group's sensitivity to a 1% (2022: 3%) increase/decrease in the Rupiah against U.S. Dollar. 1% in 2023 (2022: 3%) is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's

perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing.

assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates.

Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya untuk perubahan 1% pada tahun 2023 (2022: 3%) dalam nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas meliputi pinjaman eksternal. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba dimana Rupiah menguat 1% dan 3% terhadap mata uang yang relevan. Untuk pelemahan 3% dan 1% dari Rupiah terhadap mata uang yang relevan, akan ada dampak yang dapat dibandingkan pada laba, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 1% change in foreign currency rates in 2023 (2022: 3%). The sensitivity analysis includes external loans. A positive number below indicates an increase in profit where the Rupiah strengthens 1% and 3% against the relevant currency. For a 3% and 1% weakening of the Rupiah against the relevant currency, there would be a comparable impact on the profit, and the balances below would be negative.

	2023 Rp '000	2022 Rp '000	
Laba rugi	40,370,383	129,674,314	Profit or loss

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

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

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap US Dollar untuk meningkatkan kemampuannya mengelola resiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari Notes 2024 dan Notes 2028 (Catatan 21).

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

ii. Interest rate risk management

Grup terekspos risiko suku bunga melalui dampak perubahan suku bunga dari utang obligasi.

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of interest rate changes on bonds payable.

Tidak ada analisis sensitivitas yang disiapkan karena Grup tidak mengharapkan efek material pada laba atau rugi Grup yang timbul dari efek perubahan yang mungkin terjadi terhadap suku bunga pada utang obligasi pada akhir periode pelaporan karena dikenakan tingkat bunga tetap.

No sensitivity analysis is prepared as the Group does not expect any material effect on the Group's profit or loss and equity arising from the effects of reasonably possible changes to interest rates on bonds payable at the end of the reporting period since it is subject to fix interest rate.

iii. Manajemen risiko kredit

iii. Credit risk management

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

Overview of the Group's exposure to credit risk

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

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.

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

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*
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.*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*

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/ External Credit Rating	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount	Cadangan kerugian/ Loss allowance	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount	
				Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31Maret 2023							March 31, 2023
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	7,463,350,081	-	7,463,350,081	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya - lancar (Catatan 6)	AAA	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	400,766,078	-	400,766,078	Other current financial assets (Note 6)
Aset keuangan lainnya - tidak lancar (Catatan 6)	A, BBB, BBB-	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	1,046,960,240	(14,551,875)	1,032,408,365	Other non-current financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	115,884,725	(3,073,432)	112,811,293	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	107,345,738	-	107,345,738	Other accounts receivable from third parties
					(17,625,307)		

	Peringkat Kredit External/ External Credit Rating	Peringkat Kredit Internal/ Internal Credit Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ 12-month or lifetime ECL	Jumlah tercatat bruto/ Gross carrying amount	Cadangan kerugian/ Loss allowance	Jumlah tercatat bersih/ Net carrying amount	
				Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31 Desember 2022							December 31, 2022
Bank dan deposito berjangka (Catatan 5)	BBB	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	7.439.146.362	-	7.439.146.362	Cash in banks and time deposits (Note 5)
Aset keuangan lainnya - lancar (Catatan 6)	AAA	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	410.159.917	-	410.159.917	Other current financial assets (Note 6)
Aset keuangan lainnya - tidak lancar (Catatan 6)	A, BBB, BBB-	Lancar/ Performing	ECL 12 bulan/*12-month ECL*	739.760.484	(15.587.242)	724.173.242	Other non-current financial assets (Note 6)
Piutang usaha kepada pihak ketiga (Catatan 7)	N/A	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ Lifetime ECL (simplified approach)	104.586.601	(3.011.935)	101.574.666	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	127.037.976	-	127.037.976	Other accounts receivable from third parties
					(18.599.177)		

(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.

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.

(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 conterparties and general economic conditions of the industry and assessed that the receivables is subject to immaterial credit loss.

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. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan panjang. Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

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.

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*	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 Maret 2023								**March 31, 2023**
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		247,070,048	-	-	-	-	247,070,048	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		135,756,345	-	-	-	-	135,756,345	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		297,376,096	-	-	-	-	297,376,096	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	438,777,499	-	438,777,499	Tenants' deposits
Insrumen tingkat bunga tetap								Fixed interest rate instruments
Utang obilgasi	4.88%	146,854,500	-	146,854,500	1,174,836,000	6,171,654,500	7,640,199,500	Bonds payable
Jumlah		827,056,989	-	146,854,500	1,613,613,499	6,171,654,500	8,759,179,488	Total

	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 2022								**December 31, 2022**
Instrumen tanpa bunga								Non-interest bearing
Utang usaha kepada pihak ketiga		212,451,357	-	-	379,675	-	212,831,032	Trade accounts payable to third parties
Utang lain-lain kepada pihak ketiga		129,479,794	-	-	-	-	129,479,794	Other accounts payable to third parties
Biaya yang masih harus dibayar		209,176,188	-	-	-	-	209,176,188	Accrued expenses
Uang jaminan penyewa		-	-	-	422,063,545	-	422,063,545	Tenants' deposits
Insrumen tingkat bunga tetap								Fixed interest rate instruments
Utang obilgasi	4.88%	-	-	306,754,500	1,533,772,500	6,445,777,250	8,286,304,250	Bonds payable
Jumlah		551,107,339	-	306,754,500	1,956,215,720	6,445,777,250	9,259,854,809	Total

Semua aset keuangan akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sejak akhir periode pelaporan.

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

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

All financial assets are due within one year from the end of the reporting period.

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

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

	Kurang dari 1bulan/ *Less than 1month*	1-3 bulan *1-3 months*	3 bulan - 1tahun/ *3 months to 1year*	1-5 tahun *1-5 years*	Diatas 5 tahun/ *5+years*	
	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	Rp '000	
31 Maret 2023						**March 31, 2023**
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	-	76,794,017	Derivative financial instruments
31 Desember 2022						**December 31, 2022**
Penyelesaian bersih:						Net settled:
Aset						Asset
Instrumen keuangan derivatif	-	-	-	-	91,496,652	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 20) dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22), tambahan modal disetor (Catatan 23), Penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 24).

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

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2022.

Gearing ratio pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

B. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern and to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), debts (Notes 20) and shareholders' equity, consisting of capital stock (Note 22), additional paid-in capital (Note 23), other comprehensive income, retained earnings and noncontrolling interests (Note 24).

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

The Group's overall strategy has remained unchanged from 2022.

The gearing ratio as of March 31, 2023 and December 31, 2022 is as follows:

	31 Maret/ March 31, 2023	31 Desember/ *December 31,* 2022	
	Rp '000	Rp '000	
Pinjaman	5,989,937,820	6,248,500,166	Debt
Kas dan setara kas	7,467,221,031	7,443,112,922	Cash and cash equivalents
Pinjaman (kelebihan kas dan setara kas) - bersih	(1,477,283,211)	(1,194,612,756)	Net debt (excess of cash and cash equivalent)
Ekuitas	21,373,874,355	20,716,385,526	Equity
Rasio kelebihan kas dan setara kas bersih terhadap ekuitas	-6.91%	-5.77%	Net 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*	Nilai wajar/ *Fair value*	
	Rp '000	Rp '000	
31 Maret 2023			March 31, 2023
Investasi obligasi	1,032,408,365	730,793,099	Investment in bonds
Utang obligasi	5,982,622,733	5,337,611,312	Bonds payable
31 Desember 2022			December 31, 2022
Investasi obligasi	724,173,242	730,793,099	Investment in bonds
Utang obligasi	6,248,500,166	5,508,990,171	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*

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

menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

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

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

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

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

from observable current market transactions for similar instruments.

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

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

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

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

31 Maret 2023	Tingkat 1/ *Level 1* Rp '000	Tingkat 2/ *Level 2* Rp '000	Tingkat 3/ *Level 3* Rp '000	Jumlah/ *Total* Rp '000	March 31, 2023
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	-	76,794,017	-	76,794,017	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	-	-	29,689,603,202	29,689,603,202	Investment properties and property and equipments
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	5,508,990,171	-	-	5,508,990,171	Bond payable

31 Desember 2022	Tingkat 1/ *Level 1* Rp '000	Tingkat 2/ *Level 2* Rp '000	Tingkat 3/ *Level 3* Rp '000	Jumlah/ *Total* Rp '000	December 31, 2022
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	-	91.496.652	-	91.496.652	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	-	-	29.689.603.202	29.689.603.202	Investment properties and property and equipments
Liabilitas yang nilai wajarnya diungkapkan					Liabilities for which fair values are disclosed
Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi					Liabilities at amortized cost
Utang obligasi	5.508.990.171	-	-	5.508.990.171	Bond payable

42. 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 28 April 2023.

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

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 92 were the responsibilities of the management and were approved and authorized for issue by the Board of Directors on April 28, 2023.