

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak/  
*and Subsidiaries***

Laporan Keuangan Konsolidasian  
per tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017  
beserta Laporan Auditor Independen

*Consolidated Financial Statements  
as of and for the years ended  
31 December 2018 and 2017  
with Independent Auditor's Report thereon*



PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

**Halaman/  
Page**

<b>Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian</b>		<b><i>Consolidated Financial Statements</i></b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 3	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7 – 8	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9 – 112	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

\*\*\*\*\*



## PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

**Pernyataan Direksi**  
tentang  
Tanggung Jawab atas  
Laporan Keuangan Konsolidasian  
Per tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
31 Desember 2018 dan 2017

**Directors' Statement**  
regarding  
The Responsibility for  
the Consolidated Financial Statements  
As of and for the years ended  
31 December 2018 and 2017

### PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak

### PT Alam Sutera Realty Tbk and Its Subsidiaries

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

We, the undersigned :

Nama : Joseph Sanusi Tjong  
Alamat kantor : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22  
Nomor telepon : 021 - 2523838  
Jabatan : Direktur Utama

Name : Joseph Sanusi Tjong  
Office address : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22  
Telephone number : 021 - 2523838  
Position : President Director

Nama : Lilia Setiprawarti Sukotjo  
Alamat kantor : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22  
Nomor telepon : 021 - 2523838  
Jabatan : Direktur

Name : Lilia Setiprawarti Sukotjo  
Office address : Wisma Argo Manunggal, Lt. 18  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22  
Telephone number : 021 - 2523838  
Position : Director

Menyatakan bahwa :

State that :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Alam Sutera Realty Tbk dan Entitas Anak.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries has been disclosed in a complete and in truthful manner;  
b. The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor omitting information or material fact;
4. We are responsible for PT Alam Sutera Realty Tbk and its Subsidiaries' internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 25 Maret/ March 2019

Atas nama dan mewakili Direksi/  
For and on behalf of the Directors

  


Joseph Sanusi Tjong  
Direktur Utama/ President Director

Lilia Setiprawarti Sukotjo  
Direktur/ Director

Head Office : Wisma Argo Manunggal, 18<sup>th</sup> Floor, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930, Indonesia  
Telp. : (021) 252 - 3838 (Hunting) Fax : (021) 252 - 5050 www.alam-sutera.com

Site Office : Synergy Building, 16<sup>th</sup> - 19<sup>th</sup> Floor, Jl. Jalur Sutera Barat No.17, Alam Sutera, Tangerang 15143, Indonesia  
Telp. : (021) 3043 - 8888 (Hunting) Fax : (021) 3043 - 8877 www.alam-sutera.com

No. : 00453/2.1133/AU.1/03/1325-1/1/III/2019

### Laporan Auditor Independen

Pemegang saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT Alam Sutera Realty Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan

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

### Tanggung Jawab Auditor

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

### Independent Auditor's Report

*The Shareholders, Board of Commissioners and Directors*

*PT Alam Sutera Realty Tbk*

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of 31 December 2018, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.*

### *Management's Responsibility for the Financial Statements*

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

### *Auditor's Responsibility*

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

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan**

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017

**PKF**

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

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

**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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

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

**Opinion**

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries as of 31 December 2018, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

Kantor Akuntan Publik  
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



**Denny Prima Pratama,**  
**S.E., MPA., MFA., ASA., CPA**

Ijin Akuntan Publik/ License of Public Accountant No. AP. 1325  
Ijin Usaha/ Business License No. 855/KM.1/2017

25 Maret/ March 2019

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2018	2017	
<b>Aset</b>				<b>Assets</b>
<b>Aset lancar</b>				<b>Current assets</b>
Kas dan setara kas	5	459.009.210	718.086.444	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	6	206.525.844	234.608.767	Time deposits
Aset keuangan lancar lainnya	7a	80.131.017	83.681.896	Other current financial assets
Piutang usaha	8			Trade receivables
Pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan penurunan nilai sebesar Rp 31.161.655 ribu (31 Desember 2018) dan Rp 22.842.525 ribu (31 Desember 2017)		202.180.292	200.701.605	Third parties - net of allowance for declining in value amounting to Rp 31,161,655 thousands (31 December 2018) and Rp 22,842,525 thousands (31 December 2017)
Pihak berelasi		9.434.982	9.567.717	Related parties
Piutang lain-lain		22.263.076	21.899.607	Other receivables
Piutang pihak berelasi	9	176.000	1.076.000	Due from related parties
Persediaan	10	414.571.442	960.844.008	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	42.659.585	79.545.260	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka		5.545.888	6.603.801	Prepaid expenses
Uang muka dibayar		7.350.820	1.343.177	Advance payments
<b>Jumlah aset lancar</b>		<b>1.449.848.156</b>	<b>2.317.958.282</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Aset tidak lancar</b>				<b>Non-current assets</b>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	7b	805.484.968	682.813.651	Other non-current financial assets
Persediaan	10	4.899.945.050	4.541.580.553	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	18.600.830	8.003.082	Prepaid taxes
Tanah untuk dikembangkan	12	10.982.250.129	10.415.617.965	Land for development
Uang muka pembelian tanah	13	192.183.869	325.778.530	Advance for land purchases
Properti investasi				Investment properties
- setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 213.552.448 ribu (31 Desember 2018) dan Rp 175.019.590 ribu (31 Desember 2017)	14	1.042.301.291	1.037.453.281	- net of accumulated depreciation of Rp 213,552,448 thousands (31 December 2018) and Rp 175,019,590 thousands (31 December 2017)
Aset tetap				Fixed assets
- setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 277.430.288 ribu (31 Desember 2018) dan Rp 229.618.134 ribu (31 Desember 2017)	15	1.329.283.319	1.225.363.874	- net of accumulated depreciation of Rp 277,430,288 thousands (31 December 2018) and Rp 229,618,134 thousands (31 December 2017)
Aset lain-lain		171.027.952	173.861.269	Other assets
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>		<b>19.441.077.408</b>	<b>18.410.472.205</b>	<b>Total non-current assets</b>
<b>Jumlah aset</b>		<b>20.890.925.564</b>	<b>20.728.430.487</b>	<b>Total assets</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	
<b>Liabilitas</b>				<b>Liabilities</b>
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				<b>Current liabilities</b>
Utang usaha	16			Trade payables
Pihak ketiga		220.649.379	198.274.290	Third parties
Pihak berelasi		5.480.393	2.974.794	Related parties
Utang lain-lain	17			Other payables
Pihak ketiga		421.760.755	353.843.069	Third parties
Pihak berelasi		8.784.395	9.078.395	Related parties
Utang pajak	11b	23.294.442	44.341.667	Taxes payable
Beban masih harus dibayar		178.765.128	163.055.026	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka		36.459.130	36.398.086	Unearned revenue
Utang pihak berelasi	18	43.565.000	41.950.000	Due to related parties
Uang muka setoran modal	19	100.000.000	100.000.000	Deposit for future stock subscription
Uang muka penjualan	20	760.413.116	1.758.941.410	Sales advances
Bagian lancar atas utang bank jangka panjang	21	<u>425.363.232</u>	<u>434.622.386</u>	Current portion of long term bank loan
Jumlah liabilitas jangka pendek		<u>2.224.534.970</u>	<u>3.143.479.123</u>	Total current liabilities
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				<b>Non-current liabilities</b>
Liabilitas pajak tangguhan	11e	8.444.761	8.088.809	Deferred tax liabilities
Uang muka penjualan	20	650.818.351	515.092.818	Sales advances
Utang bank jangka panjang	21	426.131.704	788.494.935	Long term bank loans
Utang obligasi	22	6.882.608.152	6.405.680.614	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	23	1.062.198.897	1.211.342.259	Refundable deposits
Liabilitas imbalan kerja	24	<u>84.831.621</u>	<u>83.560.349</u>	Employee benefits liability
Jumlah liabilitas jangka panjang		<u>9.115.033.486</u>	<u>9.012.259.784</u>	Total non-current liabilities
<b>Jumlah liabilitas</b>		<b><u>11.339.568.456</u></b>	<b><u>12.155.738.907</u></b>	<b>Total liabilities</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	
<b>Ekuitas</b>				<b>Equity</b>
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>				<b>Equity attributable to owners of the Company</b>
Modal saham				Share capital
Modal dasar -				Authorized capital -
24.000.000.000 saham,				24,000,000,000 shares,
nilai nominal Rp 100				par value of Rp 100
(Rupiah penuh) per saham.				(full Rupiah) per share.
Telah ditempatkan				Issued and
dan disetor penuh				fully paid
19.649.411.888 saham	25	1.964.941.189	1.964.941.189	19,649,411,888 shares
Tambahan modal disetor-neto	26	676.623.405	676.623.405	Additional paid in capital-net
Selisih transaksi dengan				Difference in transactions
kepentingan non-pengendali	27	(99.755.450)	(99.755.450)	with non-controlling interests
Saldo laba :				Retained earnings :
Ditentukan penggunaannya	28	7.000.000	6.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		<u>6.894.694.323</u>	<u>5.917.605.512</u>	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		9.443.503.467	8.465.414.656	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	29	<u>107.853.641</u>	<u>107.276.924</u>	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas		<u>9.551.357.108</u>	<u>8.572.691.580</u>	Total equity
<b>Jumlah liabilitas dan ekuitas</b>		<u><b>20.890.925.564</b></u>	<u><b>20.728.430.487</b></u>	<b>Total liabilities and equity</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.



**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak**  
**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan  
Komprensif Lain Konsolidasian**  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
and Subsidiaries**  
**Consolidated Statements of Profit or Loss  
and Other Comprehensive Income**  
For the years ended  
31 December 2018 and 2017

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	30	3.975.258.160	3.917.107.098	<i>Sales, services and other revenues</i>
Beban pokok penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	31	<u>1.531.274.814</u>	<u>1.541.083.916</u>	<i>Cost of sales, services and other revenues</i>
<b>Labanya bruto</b>		2.443.983.346	2.376.023.182	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan	32	(138.813.367)	(93.508.181)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	33	(327.224.054)	(296.983.699)	<i>General and administrative expenses</i>
Beban pajak final	11c	(119.629.336)	(130.944.829)	<i>Final tax expenses</i>
Pendapatan bunga		19.128.723	42.715.169	<i>Interest income</i>
Beban bunga		(442.404.865)	(314.061.338)	<i>Interest expenses</i>
Beban premi lindung nilai	7	(84.471.263)	(83.338.565)	<i>Hedging premium expense</i>
Provisi dan administrasi bank		(1.634.310)	(14.126.301)	<i>Bank charges and provision</i>
Laba penjualan aset tetap	15	3.800	236.184	<i>Gain/(loss) on sale of fixed assets</i>
Laba/(rugi) selisih kurs - bersih Lainnya		(316.835.466)	(31.776.255)	<i>Foreign exchange gain/(loss) - net</i>
		<u>3.169.720</u>	<u>(9.570.936)</u>	<i>Others</i>
Jumlah		<u>(1.408.710.418)</u>	<u>(931.358.751)</u>	<i>Total</i>
<b>Labanya sebelum beban pajak</b>		<b>1.035.272.928</b>	<b>1.444.664.431</b>	<b>Profit before tax expenses</b>
Beban pajak	11d	<u>64.686.328</u>	<u>59.475.254</u>	<i>Tax expenses</i>
<b>Labanya tahun berjalan</b>		<b>970.586.600</b>	<b>1.385.189.177</b>	<b>Profit for the year</b>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain :				<i>Other comprehensive income (loss) :</i>
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				<i>- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss</i>
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	24	8.364.168	(7.439.935)	<i>- Remeasurement of a net defined benefit liability</i>
- Pajak penghasilan terkait pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	11e	(285.240)	200.508	<i>- Income tax related to items that will not be reclassified subsequently to profit or loss</i>
- Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		-	-	<i>- Items that will be reclassified subsequently to profit or loss</i>
Jumlah penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		<u>8.078.928</u>	<u>(7.239.427)</u>	<i>Total other comprehensive income for current year, after tax</i>
<b>Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>		<b><u>978.665.528</u></b>	<b><u>1.377.949.750</u></b>	<b>Total comprehensive income for the year</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

*The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.*

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak**  
**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan  
Komprensif Lain Konsolidasian** (lanjutan)  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
and Subsidiaries**  
**Consolidated Statements of Profit or Loss  
and Other Comprehensive Income** (continued)  
For the years ended  
31 December 2018 and 2017

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				<i>Total profit for the year attributable to :</i>
Pemilik entitas induk		970.096.143	1.379.979.809	<i>Owners of the parent company</i>
Kepentingan non-pengendali	29	<u>490.457</u>	<u>5.209.368</u>	<i>Non-controlling interest</i>
		<u><b>970.586.600</b></u>	<u><b>1.385.189.177</b></u>	
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				<i>Total comprehensive income for the year attributable to :</i>
Pemilik entitas induk		978.088.811	1.372.802.958	<i>Owners of the parent company</i>
Kepentingan non-pengendali		<u>576.717</u>	<u>5.146.792</u>	<i>Non-controlling interest</i>
		<u><b>978.665.528</b></u>	<u><b>1.377.949.750</b></u>	
Laba per saham - dasar (Rupiah penuh)	3s,34	<u>49,37</u>	<u>70,23</u>	<i>Earning per share - basic (full Rupiah)</i>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

*The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.*

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak**  
**Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian**  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
and Subsidiaries**  
**Consolidated Statements of Changes in Equity**  
For the years ended  
31 December 2018 and 2017

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	Diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Atributable to owners of the parent company</i>		Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali/ <i>Difference in transactions with non-controlling interests</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ <i>Non-controlling interests in net assets of subsidiaries</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>		
		Modal saham/ <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid in capital</i>		Ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>				Jumlah/ <i>Total</i>
Saldo 1 Januari 2017		<b>1.964.941.189</b>	<b>637.207.927</b>	<b>(99.755.450)</b>	<b>5.000.000</b>	<b>4.575.276.672</b>	<b>7.082.670.338</b>	<b>105.174.743</b>	<b>7.187.845.081</b>	<i>Balance 1 January 2017</i>
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	28	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	<i>Appropriation to general reserve</i>
Pembagian dividen	35	-	-	-	-	(29.474.118)	(29.474.118)	-	(29.474.118)	<i>Dividend distribution</i>
Pembagian dividen pada entitas anak - bagian kepentingan non-pengendali		-	-	-	-	-	-	(3.498.154)	(3.498.154)	<i>Dividend distribution to subsidiaries non-controlling interest portion</i>
Pengampunan pajak	26	-	39.415.478	-	-	-	39.415.478	453.543	39.869.021	<i>Tax amnesty</i>
Pendapatan komprehensif :										<i>Comprehensive income :</i>
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	1.379.979.809	1.379.979.809	5.209.368	1.385.189.177	<i>Income for the year</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain :										<i>Other comprehensive income (loss) :</i>
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :										<i>- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss :</i>
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti		-	-	-	-	(7.176.851)	(7.176.851)	(62.576)	(7.239.427)	<i>- Remeasurement of net defined benefit liability</i>
<b>Saldo 31 Desember 2017</b>		<b>1.964.941.189</b>	<b>676.623.405</b>	<b>(99.755.450)</b>	<b>6.000.000</b>	<b>5.917.605.512</b>	<b>8.465.414.656</b>	<b>107.276.924</b>	<b>8.572.691.580</b>	<i>Balance 31 December 2017</i>
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	28	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	<i>Appropriation to general reserve</i>
Pendapatan komprehensif :										<i>Comprehensive income :</i>
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	970.096.143	970.096.143	490.457	970.586.600	<i>Income for the year</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain :										<i>Other comprehensive income (loss) :</i>
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :										<i>- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss :</i>
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti		-	-	-	-	7.992.668	7.992.668	86.260	8.078.928	<i>- Remeasurement of net defined benefit liability</i>
<b>Saldo 31 Desember 2018</b>		<b>1.964.941.189</b>	<b>676.623.405</b>	<b>(99.755.450)</b>	<b>7.000.000</b>	<b>6.894.694.323</b>	<b>9.443.503.467</b>	<b>107.853.641</b>	<b>9.551.357.108</b>	<i>Balance 31 December 2018</i>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak**  
**Laporan Arus Kas Konsolidasian**  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
and Subsidiaries**  
**Consolidated Statements of Cash Flows**  
For the years ended  
31 December 2018 and 2017

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2018	2017	
<b>Arus kas dari aktivitas operasi</b>				<b>Cash flows from operating activities</b>
Penerimaan kas dari pelanggan		2.968.102.791	3.446.212.658	Cash receipt from customers
Pembayaran kas kepada :				Cash payments to :
Direksi dan karyawan		(198.386.866)	(183.706.655)	Directors and employees
Kontraktor, pemasok dan operasional		(1.257.286.242)	(1.288.318.124)	Contractors, suppliers and operations
Kas dari operasi		1.512.429.683	1.974.187.879	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		19.128.723	42.715.169	Interest income
Pembayaran pajak		(155.104.363)	(178.265.786)	Tax payments
Pembayaran dari pihak yang bukan pelanggan		(6.769.494)	(12.686.460)	Payment from other parties who are not customers
Kas bersih dari aktivitas operasi		<u>1.369.684.549</u>	<u>1.825.950.802</u>	Net cash from operating activities
<b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>				<b>Cash flow from investing activities</b>
Kenaikan/(penurunan) jaminan KPR	7a	3.550.879	(35.908.336)	Increase/(decrease) in mortgage collateral
Penambahan tanah untuk dikembangkan	12	(231.217.472)	(631.441.537)	Addition to land for development
Kenaikan uang muka pembelian tanah	13	(323.206.496)	(732.891.732)	Increase in advance for land purchases
Penambahan properti investasi	14	(24.873.756)	(3.162.797)	Addition to investment properties
Penambahan aset tetap	15	(149.111.236)	(91.082.250)	Addition to fixed assets
Hasil penjualan aset tetap	15	3.800	450.000	Proceeds from sales of fixed assets
Penurunan deposito berjangka	6	<u>28.082.923</u>	<u>11.666.107</u>	Decrease in time deposits
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		<u>(696.771.358)</u>	<u>(1.482.370.545)</u>	Net cash used for investing activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak**  
**Laporan Arus Kas Konsolidasian** (lanjutan)  
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal  
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
and Subsidiaries**  
**Consolidated Statements of Cash Flows** (continued)  
For the years ended  
31 December 2018 and 2017

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2018	2017	
<b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>				<b>Cash flows from financing activities</b>
Pembayaran utang bank	21	(434.622.385)	(288.740.487)	Payment in bank loan
Penarikan utang bank	21	63.000.000	-	Drawdown of bank loan
(Kenaikan)/penurunan dana jaminan pembayaran bunga	7b	9.968.683	(8.439.179)	(Increase)/decrease in interest reserve accounts
Pembayaran bunga		(579.633.815)	(599.127.544)	Interest payment
Pennerimaan piutang pihak berelasi		900.000	1.615.000	Received of amount due from related parties
Aset pengampunan pajak		-	13.958.621	Tax amnesty assets
Penerimaan manfaat lindung nilai		-	95.870.387	Received of hedging benefit
Penambahan uang muka setoran modal pada entitas anak oleh kepentingan non-pengendali		-	100.000.000	Addition of advance on paid in capital in subsidiary by non-controlling interest
Pembayaran dividen		-	(29.474.118)	Dividend payment
(Pembayaran)/penerimaan utang pihak berelasi		1.615.000	(101.607.105)	(Payment)/received in amount due to related parties
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		(938.772.517)	(815.944.425)	Net cash used for financing activities
Kenaikan/ (penurunan) bersih kas dan setara kas		(265.859.326)	(472.364.168)	Net increase/ (decrease) in cash and cash equivalents
Dampak perubahan selisih kurs terhadap kas dan setara kas		6.782.092	991.689	Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun		718.086.444	1.189.458.923	Cash and cash equivalents at beginning of the year
<b>Kas dan setara kas akhir tahun</b>	5	<b>459.009.210</b>	<b>718.086.444</b>	<b>Cash and cash equivalents at end of the year</b>
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas (lihat Catatan 42)				Transaction which not affect to the cash and cash equivalents (see Note 42)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of the consolidated financial statements.

**1. Umum**

**a. Pendirian Perusahaan**

**PT Alam Sutera Realty Tbk.** (selanjutnya disebut Perusahaan) didirikan berdasarkan akta notaris Ny. Erly Soehandjojo SH., No. 15 tanggal 3 November 1993. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 256 tanggal 10 November 1997 oleh Erly Soehandjojo SH., notaris di Jakarta. Perubahan anggaran dasar ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4967.HT.01.04-TH.1998 tanggal 12 Mei 1998. Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH., No. 94 tanggal 23 April 2007, modal dasar Perusahaan ditingkatkan dari Rp 20 milyar menjadi Rp 250 milyar. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. W7-05242.HT.01.04-TH.2007 tanggal 8 Mei 2007. Berdasarkan akta No. 111 tanggal 23 Agustus 2007 yang dibuat oleh notaris Misahardi Wilamarta SH., Perusahaan telah meningkatkan modal dasarnya dari Rp 250 milyar menjadi Rp 2.400 milyar, dan mengubah nama Perusahaan dari PT Adhikutama Manunggal menjadi PT Alam Sutera Realty, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. W7.09419.HT.01.04-TH.2007 tanggal 27 Agustus 2007.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH., No. 162 tanggal 29 Agustus 2007 yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W7-09583.HT.01.04-TH.2007 tanggal 30 Agustus 2007, maksud dan tujuan didirikan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan.

**1. General**

**a. The Company's establishment**

**PT Alam Sutera Realty Tbk.** ("the Company"), was established based on notarial deed made by Mrs. Erly Soehandjojo, SH., No. 15 dated 3 November 1993. The articles of association were amended several times, the latest by deed No. 256 dated 10 November 1997 of notary Mrs. Erly Soehandjojo SH., notary in Jakarta. The amendments of the articles of association were approved by Minister of Justice of Republic of Indonesia by Decision Letter No. C2-4967.HT.01.04-TH.1998 dated 12 May 1998. Based on deed No. 94 dated 23 April 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., the authorized capital of the Company was increased from Rp 20 billion to Rp 250 billion. The amendments of articles of association was approved by Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia with decision letter No. W7-05242.HT.01.04-TH.2007 dated 8 May 2007. Based on deed No. 111 dated 23 August 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., the Company increased its authorized capital from Rp 250 billion to Rp 2,400 billion, and changed the Company's name from PT Adhikutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty. These changes were approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia with decision letter No. W7.09419.HT.01.04-TH.2007 dated 27 August 2007.

Based on deed No. 162 dated 29 August 2007 by notary Misahardi Wilamarta SH., which was approved by Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia No. W7-09583.HT.01.04-TH.2007 dated 30 August 2007, the aims and objectives of the company's establishment are to engage in development and management of housing.

**1. Umum (lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)**

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 tanggal 19 September 2007 tentang risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, disetujui untuk : mengubah status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka; mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 100 per saham; menyetujui Perusahaan melakukan penawaran umum perdana kepada masyarakat di Indonesia; menyetujui memberikan kuasa kepada direksi Perusahaan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan setelah penawaran umum dilaksanakan; menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan, disesuaikan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya dalam rangka menjadi Perseroan Terbuka.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Perusahaan menjadi bernama PT Alam Sutera Realty Tbk, dengan maksud dan tujuan Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Modal dasar Perusahaan berjumlah Rp 2.400.000.000 ribu yang terbagi atas 24.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham (Rupiah penuh).

Akta notaris ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. C-01547 HT.01.04-TH.2007 tanggal 29 Oktober 2007.

Berdasarkan akta notaris Unita Christina Winata, SH., No. 22 tanggal 16 Juni 2009, anggaran dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan ketentuan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam - LK), dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-36820.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 3 Agustus 2009.

Berdasarkan akta notaris Aryanti Artisari, SH., No. 42 tanggal 8 Maret 2012, anggaran dasar Perusahaan telah diubah dan perubahan ini telah didaftarkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Daftar Perseroan No. AHU.0026346.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 27 Maret 2012.

**1. General (continued)**

**a. The Company's establishment (continued)**

*Based on Extra Ordinary Shareholders Meeting, by notarial deed of Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 dated 19 September 2007, it was agreed to : change the Company's status from private Company into Public Company, amend the par value of shares from Rp 1,000 per share to Rp 100 per share; permit the Company to conduct initial public offering in Indonesia, give right to Company's board of Directors to state in the notarial deed regarding the increase of the Company's issued and fully paid up capital after public offering; allow to change the Company's articles of association, to conform with Law No. 8 year 1995 about Capital Market and the related regulations in the frame of Public Company.*

*In relation with the above changes, the Company's name became PT Alam Sutera Realty Tbk, the aims and objectives of the Company are to engage in development and management of housing. The Company's authorized capital amounting to Rp 2,400,000,000 thousands consisting of 24,000,000,000 shares with par value of Rp 100 per share (full Rupiah).*

*This notarial deed has been approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia by decision letter No. C-01547 HT.01.04-TH.2007 dated 29 October 2007.*

*Based on deed No. 22 dated 16 June 2009 by notary Unita Christina Winata, SH., the Company's articles of association has been amended to comply with Law No. 40 year 2007 regarding Limited Company and stipulation of regulation of Capital Market and Financial Institution Supervisory Board, which has been approved by Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with decision letter No. AHU-36820.AH.01.02.Tahun 2009 dated 3 August 2009.*

*Based on deed No. 42 dated 8 March 2012 by notary Aryanti Artisari, SH., the Company's articles of association has been amended and the amendments were registered to Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by the Company registered No. AHU.0026346.AH.01.09.Tahun 2012 dated 27 March 2012.*

**1. Umum (lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)**

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 10 tanggal 23 Juni 2015 oleh notaris Aulia Taufani SH., disetujui untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan peraturan-peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0949437 tanggal 8 Juli 2015.

Perusahaan dan entitas anak (bersama-sama disebut "Grup") berkedudukan di Wisma Argo Manunggal, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta dan mempunyai proyek real estat yang berkedudukan di Kecamatan Serpong, Kecamatan Tangerang dan Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang, Provinsi Banten, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan dan Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali serta memiliki tanah untuk dikembangkan yang terletak di Kecamatan Pinang, Kecamatan Pasar Kemis, Kecamatan Tangerang Provinsi Banten, di Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, di Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Provinsi Riau, di Kecamatan Denpasar Selatan, Badung, Bali, serta di Kecamatan Cibitung dan Kecamatan Setu, Bekasi.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah dalam tahun 1999.

Proyek real estat utama yang dimiliki oleh Perusahaan dan entitas anak pada saat ini adalah proyek Kawasan Alam Sutera di Serpong dan proyek Suvarna Padi dan Suvarna Sutera di Pasar Kemis, Tangerang, Kota Ayodhya di Kecamatan Tangerang, proyek gedung perkantoran The Tower dan gedung perkantoran Wisma Argo Manunggal di Jakarta, serta Garuda Wisnu Kencana Cultural Park di Bali.

**b. Entitas Induk dan Entitas Induk Utama**

Pemegang saham utama dan pengendali Grup adalah keluarga Tuan The Ning King.

**1. General (continued)**

**a. The Company's establishment (continued)**

*Based on the Deed of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No. 10 dated 23 June 2015 by notary Aulia Taufani SH., it was approved to amend the articles of association of the Company in order to comply with the rules of the Financial Services Authority. Amendments to the Articles of Association have been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with register number AHU-AH.01.03-0949437 dated 8 July 2015.*

*The Company and its subsidiaries (together called "Group") is domiciled at Wisma Argo Manunggal Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta and owns real estate projects which are located at Kecamatan Serpong, Kecamatan Tangerang and Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Province Banten, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan and Kecamatan Kuta Selatan, Badung, Bali and has owned lands for development located in Kecamatan Pinang, Kecamatan Pasar Kemis, Kecamatan Tangerang Province Banten, in Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Province West Java and Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Province Riau, in Kecamatan Denpasar Selatan, Badung, Bali, and in Kecamatan Cibitung and Kecamatan Setu, Bekasi.*

*The Company commenced its operational activity and purchases of land in 1999.*

*The main real estate projects owned by the Company and its subsidiaries recently are Alam Sutera Residential and Commercial projects in Serpong and Suvarna Padi and Suvarna Sutera projects in Pasar Kemis, Tangerang, Kota Ayodhya in Kecamatan Tangerang, The Tower office building project and Wisma Argo Manunggal office building in Jakarta, and Garuda Wisnu Kencana Cultural Park in Bali*

**b. Parent and Ultimate Parent Company**

*The principal shareholder and the controlling Group are the family of Mr. The Ning King.*



**1. Umum (lanjutan)**

**c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit,  
Sekretaris Perusahaan dan Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi  
Perusahaan adalah sebagai berikut :

Berdasarkan akta No. 1  
tanggal 07 Juni 2017/  
*Based on deed No. 1  
dated 07 June 2017*

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	Tn/ Mr. Harjanto Tirtohadiguno
Komisaris	Ny/ Mrs. Angeline Sutedja
Komisaris	Tn/ Mr. The Nicholas
Komisaris Independen	Tn/ Mr. Pingki Elka Pangestu
Komisaris Independen	Tn/ Mr. Prasasto Sudyatmiko

Direksi

Direktur Utama	Tn/ Mr. Joseph Sanusi Tjong
Direktur	Ny/ Mrs. Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo
Direktur	Tn/ Mr. RM Frangky AD
Direktur (tidak terafiliasi)	Tn/ Mr. Andrew Charles Walker

Berdasarkan hasil rapat Dewan Komisaris tanggal  
30 Agustus 2017, disetujui untuk menunjuk  
susunan Komite Audit Perusahaan yang berlaku  
sejak 30 Agustus 2017 dengan susunan sebagai  
berikut :

	<u>2017</u>
Ketua	: Prasasto Sudyatmiko
Anggota	: Stania Suwita Pranoto
Anggota	: Cecylia Ratna Sari S.

Berdasarkan surat tanggal 1 September 2016,  
Perusahaan menunjuk Tony Rudiyanto sebagai  
Sekretaris Perusahaan.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan  
Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar  
Rp 26.764.532 ribu dan Rp 25.405.098 ribu  
masing-masing untuk tahun yang berakhir pada  
tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

Perusahaan dan entitas anak memiliki 1.828 orang  
dan 1.841 orang pada tanggal-tanggal 31  
Desember 2018 dan 31 Desember 2017 (tidak  
diaudit).

**1. General (continued)**

**c. Boards of Commissioners and Directors, Audit  
Committee, Corporate Secretary and Employees**

*The compositions of Board of Commissioners and  
Directors of the Company are as follows :*

*Boards of Commissioners*

<i>President Commissioner</i>
<i>Commissioner</i>
<i>Commissioner</i>
<i>Independent Commissioner</i>
<i>Independent Commissioner</i>

*Boards of Directors*

<i>President Director</i>
<i>Director</i>
<i>Director</i>
<i>Director (non affiliate)</i>

*Based on Board of Commissioners meeting dated  
30 August 2017, it was agreed to appoint the  
Audit Committee effective from 30 August 2017  
with the composition as follows :*

	<u>2017</u>
<i>Chairman</i>	: <i>Prasasto Sudyatmiko</i>
<i>Member</i>	: <i>Stania Suwita Pranoto</i>
<i>Member</i>	: <i>Cecylia Ratna Sari S.</i>

*Based on letter dated 1 September 2016, the  
Company appointed Tony Rudiyanto as Corporate  
Secretary.*

*Total remuneration given to Board of  
Commissioners and Directors of the Company  
amounted to Rp 26,764,532 thousands and Rp  
25,405,098 thousands, respectively, for the year  
ended 31 December 2018 and 2017.*

*The Company and its subsidiaries employed  
1,828 and 1,841 employees as of 31 December  
2018 and 31 December 2017, respectively  
(unaudited).*

**1. Umum (lanjutan)**

**1. General (continued)**

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak**

**d. The structure of the Company and its subsidiaries**

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, entitas anak yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut :

As of 31 December 2018 and 2017, the consolidated subsidiaries are as follows :

<u>Nama entitas anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Kegiatan utama/ Main activities</u>	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Tahun mulai operasi/ Years of commencing operations</u>
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ <i>Directly owned subsidiaries :</i>			
PT Delta Mega Persada	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	2013
PT Duta Prakarsa Development	Real estat dan pengelola gedung/ <i>Real estate and building management</i>	Jakarta	2013
PT Nusa Cipta Pratama	Konsultasi, investasi dan pengelolaan gedung/ <i>Consultant, investments and building management</i>	Jakarta	2013
PT Garuda Adhimatra Indonesia	Pariwisata dan real estat/ <i>Tourism and real estate</i>	Bali	2000
PT Tangerang Matra Real Estate	Real estat dan pengelolaan gedung/ <i>Real estate and building management</i>	Jakarta	2017
Alam Sutera International Pte. Ltd.	Entitas bertujuan khusus <i>Special purpose entity</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2012
Alam Synergy Pte. Ltd.	Entitas bertujuan khusus/ <i>Special purpose entity</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2013
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development : PT Alfa Goldland Realty	Real estat dan pengelolaan gedung/ <i>Real estate and building management</i>	Jakarta	1994
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty : PT Nusa Raya Mitratama	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	1996
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada : PT Permata Indah Kedaton	Sub-perusahaan induk/ <i>Sub-holding</i>	Jakarta	2011
PT Delta Manunggal Raharja	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	2017
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton : PT Duta Realtindo Jaya	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jakarta	2011
Melalui/ <i>Through</i> Alam Sutera International Pte. Ltd: Silkwood Pte. Ltd.	Manajemen bisnis, jasa konsultan dan investasi konsultasi manajemen/ <i>Bussiness management, consultancy services and investment</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2012
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd : Carlisle Venture Pte. Ltd.	Jasa pelayanan bisnis, meminjamkan dana dan penjualan barang/ <i>Business services, money lending and sale of goods</i>	Singapura/ <i>Singapore</i>	2013

**1. Umum (lanjutan)**

**1. General (continued)**

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**d. The structure of the Company and its  
subsidiaries (continued)**

<u>Nama entitas anak/ Subsidiaries name</u>	Persentase pemilikan (%)/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	
	<u>31 Des./ Dec. 2018</u>	<u>31 Des./ Dec. 2017</u>
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ <i>Directly owned subsidiaries :</i>		
PT Delta Mega Persada	99,54	99,54
PT Duta Prakarsa Development	99,00	99,00
PT Nusa Cipta Pratama	99,98	99,98
PT Garuda Adhimatra Indonesia	90,29	90,29
PT Tangerang Matra Real Estate	99,80	99,80
Alam Sutera International Pte. Ltd.	100,00	100,00
Alam Synergy Pte. Ltd.	100,00	100,00
Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ <i>Indirectly owned subsidiaries :</i>		
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development :		
PT Alfa Goldland Realty	99,99	99,99
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty :		
PT Nusa Raya Mitratama	99,99	99,99
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada :		
PT Permata Indah Kedaton	99,20	99,20
PT Delta Manunggal Raharja	99,99	99,99
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton :		
PT Duta Realtindo Jaya	99,20	99,20
Melalui/ <i>Through</i> Alam Sutera International Pte. Ltd. :		
Silkwood Pte. Ltd.	100,00	100,00
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd. :		
Carlisle Venture Pte. Ltd.	100,00	100,00
	Total aset (sebelum eliminasi)/ <i>Total assets (before elimination)</i>	
	<u>31 Des./ Dec. 2018</u>	<u>31 Des./ Dec. 2017</u>
	(dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in</i>	(dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in</i>
<u>Nama entitas anak/ Subsidiaries name</u>	<u>thousands Rupiah)</u>	<u>thousands Rupiah)</u>
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ <i>Directly owned subsidiaries :</i>		
PT Delta Mega Persada dan entitas anak/ <i>and its subsidiaries</i>	6.191.778.208	5.473.016.312
PT Duta Prakarsa Development	1.187.468.451	1.086.639.566
PT Nusa Cipta Pratama dan entitas anak/ <i>and its subsidiaries</i>	6.922.068.200	7.265.783.218
PT Garuda Adhimatra Indonesia	1.583.052.153	1.439.236.890
PT Tangerang Matra Real Estate	6.007.339.149	5.804.283.438
Alam Sutera International Pte. Ltd. dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	43.314.665	67.452.351
Alam Synergy Pte. Ltd. dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	6.825.146.400	6.552.880.459

**1. Umum (lanjutan)**

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

Nama entitas anak/ <i>Subsidiaries name</i>	Total aset (sebelum eliminasi)/ <i>Total assets (before elimination)</i>	
	31 Des./ Dec. 2018 (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )	31 Des./ Dec. 2017 (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )
Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ <i>Indirectly owned subsidiaries :</i>		
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development :		
PT Alfa Goldland Realty dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	6.913.699.143	7.258.711.729
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty :		
PT Nusa Raya Mitratama	238.865.908	228.358.278
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada :		
PT Permata Indah Kedaton dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	308.233.285	296.232.563
PT Delta Manunggal Raharja	1.021.310.874	930.293.979
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton :		
PT Duta Realtindo Jaya	308.229.590	296.193.462
Melalui/ <i>Through</i> Alam Sutera International Pte. Ltd.:		
Silkwood Pte. Ltd.	2.205.500	26.496.543
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd.:		
Carlisle Venture Pte. Ltd.	8.741.370.402	8.358.567.226

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

Nama Entitas Anak/ <i>Name of Subsidiary</i>	Bagian kepemilikan/ <i>Equity held (%)</i>	Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets</i> (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )	
		Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba tahun berjalan entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on total profit for the year of subsidiaries</i> (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )	
PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)	(2018) 9,71%	71.762.997	(5.776.402)
	(2017) 9,71%	77.460.251	(2.808.435)

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan dari entitas anak. Jumlah-jumlah tersebut sebelum dieliminasi dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

**1. General (continued)**

**d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)**

	Total aset (sebelum eliminasi)/ <i>Total assets (before elimination)</i>	
	31 Des./ Dec. 2018 (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )	31 Des./ Dec. 2017 (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )
Entitas anak yang dimiliki secara tidak langsung :/ <i>Indirectly owned subsidiaries :</i>		
Melalui/ <i>Through</i> PT Nusa Cipta Pratama dan/ <i>and</i> PT Duta Prakarsa Development :		
PT Alfa Goldland Realty dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	6.913.699.143	7.258.711.729
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty :		
PT Nusa Raya Mitratama	238.865.908	228.358.278
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada :		
PT Permata Indah Kedaton dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	308.233.285	296.232.563
PT Delta Manunggal Raharja	1.021.310.874	930.293.979
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton :		
PT Duta Realtindo Jaya	308.229.590	296.193.462
Melalui/ <i>Through</i> Alam Sutera International Pte. Ltd.:		
Silkwood Pte. Ltd.	2.205.500	26.496.543
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd.:		
Carlisle Venture Pte. Ltd.	8.741.370.402	8.358.567.226

*Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the year ended 31 December 2018 and 2017 are as follows :*

	Bagian kepemilikan/ <i>Equity held (%)</i>	Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets</i> (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )	
		Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba tahun berjalan entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on total profit for the year of subsidiaries</i> (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i> )	
PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)	(2018) 9,71%	71.762.997	(5.776.402)
	(2017) 9,71%	77.460.251	(2.808.435)

*The summarized financial information of these subsidiaries is provided below. This information is based on amounts before inter-company eliminations.*

**1. Umum (lanjutan)**

**1. General (continued)**

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**d. The structure of the Company and its  
subsidiaries (continued)**

Ringkasan laporan posisi keuangan GAIN pada  
tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

Summarized statement of financial position of  
GAIN as of 31 December 2018 and 2017:

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2018	2017	
Aset lancar	36.277.498	24.267.547	Current assets
Aset tidak lancar	1.546.774.655	1.414.969.342	Non-current assets
Jumlah aset	1.583.052.153	1.439.236.889	Total assets
Liabilitas jangka pendek	152.506.442	100.897.070	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	652.875.296	501.972.495	Non-current liabilities
Jumlah liabilitas	805.381.738	602.869.565	Total liabilities
Jumlah ekuitas	777.670.415	836.367.324	Total equity

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan  
komprehensif lain untuk tahun yang berakhir 31  
Desember 2018 dan 2017:

Summarized statement of profit or loss and other  
comprehensive income for the year ended 31  
December 2018 and 2017:

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2018	2017	
Pendapatan	105.561.980	67.451.102	Revenue
Laba (rugi) tahun berjalan	(59.512.347)	(28.934.367)	Profit (loss) for the year
Penghasilan (beban) komprehensif lain setelah pajak	815.437	(554.637)	Other comprehensive income (loss) after tax
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	(58.696.910)	(29.489.004)	Total comprehensive income (loss) for the year
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non-pengendali	-	-	Dividends paid to non- controlling interest

Ringkasan informasi arus kas untuk tahun yang  
berakhir 31 Desember 2018 dan 2017:

Summarized cash flow information for the year  
ended 31 December 2018 and 2017:

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2018	2017	
Operasi	34.050.283	10.133.969	Operating
Investasi	(120.669.085)	(66.647.122)	Investing
Pendanaan	92.959.680	63.221.611	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	6.340.878	6.708.458	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

**1. Umum (lanjutan)**

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**Perubahan persentase kepemilikan**

**Tahun 2015**

Pada bulan Januari 2015, entitas anak - PT Delta Manunggal Raharja telah meningkatkan modal dasar dari Rp 10 milyar menjadi Rp 153 milyar, dan modal disetor dari Rp 2.500.000 ribu menjadi Rp 153.000.000 ribu yang seluruhnya diambil bagian oleh entitas anak - PT Delta Mega Persada sehingga persentase kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Delta Manunggal Raharja menjadi 99,99%.

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 4 dan 5 tanggal 29 Juli 2015, PT Delta Mega Persada telah membeli sebanyak 33.555 saham PT Permata Indah Kedaton - entitas anak dari kepentingan non-pengendali - PT Bumi Asri Cipta Mandiri sebesar Rp 314.730.850 ribu, sehingga kepemilikan saham PT Delta Mega Persada pada PT Permata Indah Kedaton menjadi 99,20% (Catatan 27).

Pada bulan Oktober 2015, entitas anak - PT Delta Mega Persada telah meningkatkan modal disetor dari Rp. 600.000.000 ribu menjadi Rp 1.132.248.152 ribu yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga persentase kepemilikan saham Perusahaan pada PT Delta Mega Persada menjadi 99,54%.

**Tahun 2016**

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 33 dan 34 tanggal 30 Desember 2015, yang telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-AH.01.03-0008804 tanggal 29 Januari 2016, bahwa PT Permata Indah Kedaton telah membeli saham PT Duta Realtindo Jaya - entitas anak sebanyak 5.280 saham dari kepentingan non-pengendali - PT Bumi Asri Cipta Mandiri sebesar Rp 13.200.000 ribu, sehingga kepemilikan saham PT Permata Indah Kedaton pada PT Duta Realtindo Jaya menjadi 99,20% (Catatan 27).

**1. General (continued)**

**d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)**

**Change in ownership interest**

**Year 2015**

In January 2015, the subsidiary - PT Delta Manunggal Raharja increased the authorized capital from Rp 10 billion to Rp 153 billion and paid up capital from Rp 2,500,000 thousands to Rp 153,000,000 thousands which was entirely subscribed by subsidiary - PT Delta Mega Persada so that the percentage of ownership of PT Delta Mega Persada in PT Delta Manunggal Raharja becomes 99.99%.

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 4 and 5 dated 29 July 2015, PT Delta Mega Persada has bought with total of 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton - subsidiary from non-controlling interests - PT Bumi Asri Cipta Mandiri amounting to Rp 314,730,850 thousands, therefore the share ownership of PT Delta Mega Persada in PT Permata Indah Kedaton becomes 99.20% (Note 27).

In October 2015, the subsidiary - PT Delta Mega Persada increased its paid-up capital of Rp 600,000,000 thousands to Rp 1,132,248,152 thousands which was entirely subscribed by the Company so that the percentage of ownership of the Company's shares in PT Delta Mega Persada becomes 99.54%.

**Year 2016**

Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 33 dan 34 dated 30 December 2015, which has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with register number AHU-AH.01.03-0008804 dated 29 January 2016, that PT Permata Indah Kedaton has purchased shares of PT Duta Realtindo Jaya - subsidiary with total of 5,280 shares from non-controlling interests - PT Bumi Asri Cipta Mandiri amounting to Rp 13,200,000 thousands, therefore the share ownership of PT Permata Indah Kedaton in PT Duta Realtindo Jaya becomes 99.20% (Note 27).

**1. Umum (lanjutan)**

**d. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 6 tanggal 20 Juli 2016, Perusahaan telah menjual saham PT Delta Mega Persada - entitas anak, sebanyak 10.000 saham kepada CFLD Investment II Pte. Ltd., sehingga persentase kepemilikan saham Perusahaan pada PT Delta Mega Persada menjadi 99,54% (catatan 27).

Berdasarkan akta notaris Audrey Tedja S.H, M.Kn. No. 15 tanggal 21 Desember 2016, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2016 tanggal 21 Desember 2016, modal dasar PT Tangerang Matra Real Estate - entitas anak ditingkatkan dari semula Rp 1.250.000.000 ribu menjadi Rp 2.500.000.000 ribu, terdiri dari 2.500.000.000 saham @ Rp 1.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 1.000.000.000 ribu telah diambil bagian oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebesar Rp 517.660.000 ribu, PT Alfa Goldland Realty sebesar Rp 477.840.000 ribu dan PT Rawa Intan sebesar Rp 4.500.000 ribu, sehingga persentase kepemilikan saham Grup pada PT Tangerang Matra Real Estate menjadi 99,80%.

**e. Penawaran umum perdana saham**

Pada tanggal 7 Desember 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam - LK) dengan suratnya No. S.6232/BL/2007 untuk melakukan penawaran umum atas 3.142.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Surabaya.

**f. Penyusunan dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh direksi perusahaan pada tanggal 25 Maret 2019. Direksi Perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

**1. General (continued)**

**d. The structure of the Company and its subsidiaries (continued)**

*Based on notarial deed Audrey Tedja, SH., M.Kn., No. 6 dated 20 July 2016, The Company has sold shares of PT Delta Mega Persada - subsidiary, with total of 10,000 shares to CFLD Investment II Pte. Ltd., so that the percentage of ownership of the Company's shares in PT Delta Mega Persada become 99.54% (note 27).*

*Based on the notarial deed of Audrey Tedja S.H, M.Kn. No. 15 dated 21 December 2016, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through the Decree No. AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2016 dated 21 December 2016, authorized capital of PT Tangerang Matra Real Estate - subsidiary increased from Rp 1,250,000,000 thousands to Rp 2,500,000,000 thousands, consists of 2,500,000,000 shares @ Rp 1,000. Increased issued and fully paid amounted Rp 1,000,000,000 thousands had taken by PT Alam Sutera Realty Tbk amounted Rp 517,660,000 thousands, PT Alfa Goldland Realty amounted Rp 477,840,000 thousands and PT Rawa Intan amounted Rp 4,500,000 thousands, so that the percentage of ownership of the Group's shares in PT Tangerang Matra Real Estate become 99.80%*

**e. Initial public offering**

*On 7 December 2007, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency ("Bapepam - LK") in his letter No. S.6232/BL/2007 for its public offering of 3,142,000,000 shares. On 18 December 2007, these shares were listed on the Jakarta and Surabaya stock exchanges.*

**f. The preparation and publication of the consolidated financial statements**

*The consolidated financial statements of PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries for the year ended 31 December 2018 were completed and authorized for issuance on 25 March 2019. The Company's Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.*

**2. Restrukturisasi entitas sepengendali**

Perusahaan melakukan berbagai transaksi yang merupakan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebagai berikut (dalam ribuan Rupiah) :

Tahun 2007	(39.695.517)
Tahun 2012	<u>355.999</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>(39.339.518)</u></b>

**Tahun 2007**, antara lain :

- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Tangerang Fajar Industrial Estate pada PT Duta Prakarsa Development sebesar 94.000.000 saham senilai Rp 94 Milyar atau dengan kepemilikan sebesar 98,95%.
- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Manunggal Prime Development, PT Bukit Asri Padang Golf; PT Tangerang Fajar Industrial Estate pada PT Delta Mega Persada masing-masing sebesar 266.480.000 saham, 106.190.000 saham, dan 204.095.000 saham masing-masing senilai Rp 266.480.000 ribu, Rp 106.190.000 ribu, dan Rp 204.095.000 ribu atau dengan kepemilikan masing-masing sebesar 45,70%, 18,21% dan 35,00%.
- Pada tanggal 23 Agustus 2007, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan menerima inbreng kepemilikan saham PT Argo Manunggal Land Development pada PT Nusa Cipta Pratama sebesar 515.916.000 saham senilai Rp 515.916.000 ribu atau dengan kepemilikan sebesar 99,98%.

Perusahaan dan entitas anak sebelum dan setelah inbreng saham-saham tersebut merupakan perusahaan-perusahaan yang baik langsung maupun tidak langsung dikendalikan oleh PT Selaras Citamanunggal di mana pemegang saham mayoritasnya adalah PT Tunas Koralindo melalui pemilikan saham dan atau kemampuan menunjuk atau memberhentikan mayoritas pengurus, dan atau mempunyai hak suara yang melebihi 50% pada perusahaan-perusahaan tersebut, sehingga transaksi tersebut merupakan transaksi entitas sepengendali.

Rincian jumlah lembar saham, harga perolehan dan bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih entitas anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut :

**2. Restructuring of entities under common control**

*The Company conducted several transactions which represent restructuring of entities under common control as follows (expressed in thousands Rupiah) :*

<i>Year 2007</i>
<i>Year 2012</i>

**Total**

**Year 2007**, among others :

- *On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving in-specie contribution of share ownership of PT Tangerang Fajar Industrial Estate in PT Duta Prakarsa Development of 94,000,000 shares with nominal value of Rp 94 billion or 98.95% ownership.*
- *On 23 August 2007, the Company increased the share capital by receiving in-specie contribution of share ownership of PT Manunggal Prime Development, PT Bukit Asri Padang Golf; PT Tangerang Fajar Industrial Estate in PT Delta Mega Persada, of 266,480,000 shares, 106,190,000 shares and 204,095,000 share of each with nominal value of Rp 266,480,000 thousands, Rp 106,190,000 thousands and Rp 204,095,000 thousands or 45.70%, 18.21% and 35.00% ownership, respectively.*
- *On 23 August 2007, the Company increased share capital by receiving in-specie contribution of shares ownership of PT Argo Manunggal Land Development in PT Nusa Cipta Pratama of 515,916,000 shares with nominal value of Rp 515,916,000 thousands or 99.98% ownership.*

*The Company and its subsidiaries before and after contribution in specie of said shares are controlled directly or indirectly by PT Selaras Citamanunggal where its majority shareholder is PT Tunas Koralindo through share ownership and or has the right to appoint or terminate the majority of the members of the board of directors and or has over 50% of the voting right of said companies, so the said transaction as transaction of entities under common control.*

*The breakdown of total shares, acquisition cost and share proportion on book value of subsidiaries's net assets at acquisition date area as follows :*



**2. Restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)**

**2. Restructuring of entities under common control (continued)**

	Jumlah lembar saham/ <i>Total shares</i>	Harga perolehan/ <i>Acquisition cost</i> (Rp 000)	Bagian proporsional saham atas nilai buku aset bersih/ <i>Portion of share on book value of net assets</i> (Rp 000)	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ <i>Difference in value of restructuring transaction between entities under common control</i> (Rp 000)
PT Nusa Cipta Pratama	515.916.000	515.916.000	485.263.545	(30.652.455)
PT Delta Mega Persada	576.765.000	576.765.000	572.660.843	(4.104.157)
PT Duta Prakarsa Development	94.000.000	94.000.000	89.061.095	(4.938.905)
<b>Jumlah/ Total</b>	<b><u>1.186.681.000</u></b>	<b><u>1.186.681.000</u></b>	<b><u>1.146.985.483</u></b>	<b><u>(39.695.517)</u></b>

**Tahun 2012**

**Year 2012**

Berdasarkan akta jual beli saham No. 43, 44 dan 45 tanggal 19 Desember 2012 oleh notaris Jose Dima Satria SH., MKn., PT Manunggal Prime Development - pihak berelasi, pemilik 1.980.000 saham PT Delta Manunggal Raharja ("DMR"), dan Tuan Hungkang Sutedja - pihak berelasi, pemilik sebanyak 500.000 saham DMR, menjual saham-sahamnya kepada PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, dengan harga seluruhnya sebesar Rp 4.960.000 ribu.

Based on share purchase deed No. 43, 44 and 45 dated 19 December 2012 by notary Jose Dima Satria SH., MKn., PT Manunggal Prime Development - related party, owned 1,980,000 shares of PT Delta Manunggal Raharja ("DMR") and Mr. Hungkang Sutedja - related party, owned 500,000 shares of DMR were sold their shares to PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiary, at a price of Rp 4,960,000 thousands.

Atas transaksi-transaksi pembelian saham DMR di atas, entitas anak (DMP) secara langsung menguasai 99,20% saham DMR.

Upon purchase of the above DMR shares, subsidiary (DMP) has directly controlled 99.20% of DMR shares.

Rincian biaya perolehan dan bagian proporsional atas nilai buku aset bersih entitas anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut (dalam ribuan Rupiah) :

The breakdown of acquisition cost and share portion on book value of subsidiary's net assets at acquisition date are as follows (expressed in thousands Rupiah) :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih  
(99,20%)

5.319.232

Net assets - book value which  
taken over (99.20%)

Biaya perolehan

(4.960.000)

Acquisition cost

**Selisih nilai transaksi  
restrukturisasi  
entitas sepengendali**

**359.232**

***Difference in value of restructuring  
transaction between entities under  
common control***

Transaksi di atas menghasilkan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebesar Rp 359.232 ribu yang dicatat sebagai "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" pada bagian ekuitas pada DMP yang menghasilkan Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali pada ekuitas Grup sebanyak Rp 355.999 ribu, dan disajikan dalam kelompok akun tambahan modal disetor.

The above transactions resulted in a difference in value of restructuring transaction between entities under common control of Rp 359,232 thousands which was recorded as "Difference in Value from Restructuring Transaction Between Entities Under Common Control" in the equity section of DMP resulting in Difference in Value from Restructuring Transaction Between Entities Under Common Control at equity of Group amounting to Rp 355,999 thousands, which presented into additional paid in capital account.

### **3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting**

Kebijakan akuntansi penting yang diterapkan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini adalah sebagai berikut :

#### **a. Dasar penyusunan dan pengukuran laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) berdasarkan keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan metode akrual dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, yang menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini, kecuali dinyatakan secara khusus, dibulatkan menjadi ribuan Rupiah yang terdekat.

### **3. Summary of significant accounting policies**

*The significant accounting policies adopted by the Company and its subsidiaries ("The Group") in the preparation and presentation of these consolidated financial statements are as follows :*

#### **a. Basis of preparation and measurement of consolidated financial statements**

*The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Companies" included in the appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) (currently Financial Services Authority) No. KEP-347/BL/2012 dated 25 June 2012.*

*The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, have been prepared based on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies of each account.*

*The consolidated statements of cash flows have been prepared by using the direct method, presents receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.*

*The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018 are consistent with the accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2017.*

*The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Group. All figures in the consolidated financial statements, unless stated specifically, are rounded to the nearest thousands of Rupiah.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**a. Dasar penyusunan dan pengukuran laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 4.

**Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”)**

Berikut adalah revisi, amandemen dan penyesuaian baru atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK.

**Berlaku efektif 1 Januari 2018**

- PSAK No. 2 (Amandemen 2016) “Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan”
- PSAK No. 13 (Amandemen 2017) “Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi”
- PSAK No. 16 (Amandemen 2015) “Aset Tetap tentang Agrikultur : Tanaman Produktif”
- PSAK No. 46 (Amandemen 2016) “Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang belum direalisasi”
- PSAK No. 67 (Penyesuaian 2017) “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”

Penerapan standar akuntansi keuangan tersebut tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

Berikut adalah standar akuntansi yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

**Berlaku efektif 1 Januari 2019**

- ISAK No. 33 “Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka”

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**a. Basis of preparation and measurement of consolidated financial statements (continued)**

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group’s accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumption and estimates are significant to the consolidated financial statement are disclosed in Note 4.

**Changes to the statements of financial accounting standards (“SFAS”) and interpretations of statements of financial accounting standards (“IFAS”)**

The following are new revision, amendments and improvements of financial accounting standards (FAS) and interpretation of FAS.

**Effective on 1 January 2018**

- SFAS No. 2 (Amendment 2016) “Statement of Cash Flows about Disclosure Initiative”
- SFAS No. 13 (Amendment 2017) “Investment Property about Transfers of Investment Property”
- SFAS No. 16 (Amendment 2015) “Fixed Assets about Agriculture : Bearer Plants”
- SFAS No. 46 (Amendment 2016) “Income Taxes about Deferred Tax Assets for Unrealized Losses”
- SFAS No. 67 (Improvement 2017) “Disclosures of Interest in Other Entities”

The adoption of the financial accounting standards do not have significant impact to the Group’s consolidated financial statements.

The following are accounting standards issued but not yet effective

**Effective on 1 January 2019**

- IFAS No. 33 “Foreign Currency Transactions and Advance Considerations”

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**a. Dasar penyusunan dan pengukuran laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)**

**Berlaku efektif 1 Januari 2020**

- PSAK No. 15 (Amandemen 2017) “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”
- PSAK No. 62 (Amandemen 2017) “Kontrak Asuransi – Menerapkan PSAK No. 71 : Instrumen Keuangan dengan PSAK 62 : Kontrak Asuransi”
- PSAK No. 71 (Amandemen 2017) “Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”
- PSAK No. 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”
- PSAK No. 73 “Sewa”

Grup masih mengevaluasi dampak penerapan PSAK dan ISAK di atas dan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup dari penerapan PSAK dan ISAK tersebut belum dapat ditentukan.

**b. Prinsip konsolidasian**

Grup menerapkan PSAK No. 65, “Laporan Keuangan Konsolidasian”. PSAK ini menetapkan prinsip penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ketika entitas mengendalikan satu atau lebih entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh entitas anak yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup).

Grup memiliki pengendalian jika dan hanya jika memiliki seluruh hal berikut :

- 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 Grup.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**a. Basis of preparation and measurement of consolidated financial statements (continued)**

**Effective on 1 January 2020**

- SFAS No. 15 (Amendment 2017) “Investments in Associates and Joint Ventures about Long Term Interest in Associate and Joint Ventures”
- SFAS No. 62 (Amendment 2017) “Insurance Contract – Applying SFAS No. 71 : Financial Instruments with SFAS No. 62 : Insurance Contract”
- SFAS No. 71 (Amendment 2017) “Financial Instruments about Prepayment Features with Negative Compensation”
- SFAS No. 72 “Revenue from Contracts with Customers”
- SFAS No. 73 “Leases”

*The Group is still evaluating the impact of adoption of the above SFAS and IFAS and the impact on the Group’s consolidated financial statements from the adoption of the SFAS and IFAS has not yet to be determined.*

**b. Principles of consolidation**

*The Group adopted SFAS No. 65, “Consolidated Financial Statements”. This SFAS provides guidance for the preparation and presentation of consolidated financial statements when an entity has control over another entity.*

*The consolidated financial statements consolidate all subsidiaries that are controlled by the Company and its subsidiaries (Group).*

*The Group has control if and only if the investor has all of the following elements :*

- *power over the investee.*
- *exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.*
- *the ability to use its power over the investee to affect the amount of the investor’s returns.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**b. Prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laba rugi sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan non-pengendali (KNP) meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian.

Jika kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup :

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi; dan
- mereklasifikasi bagian entitas induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**b. Principles of consolidation (continued)**

*Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in profit or loss from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.*

*Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.*

*All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are fully eliminated upon consolidation.*

*In case of loss of control over a subsidiary, the Group :*

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes any surplus or deficit in profit or loss; and*
- *reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**b. Prinsip konsolidasian (lanjutan)**

KNP mencerminkan bagian atas keuntungan atau kerugian dan aset neto dari entitas-entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di ekuitas.

**c. Instrumen keuangan**

**i. Aset keuangan**

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

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, aset keuangan Perusahaan dan entitas anak diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**b. Principles of consolidation (continued)**

*NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the parent company.*

*Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.*

**c. Financial instruments**

**i. Financial assets**

*All financial assets are recognized and derecognized on trade date where the purchase and sale of a financial asset under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs.*

*As of 31 December 2018 and 2017, financial assets of the Company and its subsidiaries are classified as loans and receivables.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**c. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**i. Aset keuangan (lanjutan)**

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi termasuk dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang.

Metode suku bunga efektif

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

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**c. Financial instruments (continued)**

**i. Financial assets (continued)**

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted on an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest method, less any impairment. Gains and losses are recognized in the consolidated statements of income and other comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

Cash and cash equivalents, time deposit, other current financial assets, other non current financial assets, trade receivables, other receivables and due from related parties are included in loans and receivables category.

The effective interest method

The effective interest method is a method used for calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating the interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms of paid and received by the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, if more appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial assets at initial recognition.

Revenue is recognized based on effective interest rates for financial instruments.

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**c. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**i. Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Grup tidak mempunyai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL"), investasi dimiliki hingga jatuh tempo ("HTM") dan aset keuangan tersedia untuk dijual ("AFS") per 31 Desember 2018 dan 2017.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal laporan posisi keuangan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat di estimasi secara andal.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut :

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

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

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**c. Financial instruments (continued)**

**i. Financial assets (continued)**

Impairment of financial assets (continued)

The Group did not have any financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL"), held-to-maturity investments ("HTM") and available-for-sale financial assets ("AFS") as of 31 December 2018 and 2017.

Impairment of financial assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at each financial position date. Financial assets are impaired where there is objective evidence, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of financial assets, and the adverse event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset that can be reliably estimated.

For other financial assets, objective evidence of impairment could include the following :

- significant financial difficulty of the issuer or obligor; or
- breach of contract, such as a default or delinquency in interest or principal payments, or
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganization.

For a group of financial assets, such as receivables, assets that are assessed not be lowered individual will be evaluated collectively for impairment. Objective evidence of impairment of receivables portfolio may include the Company's accounts receivable experience in the past, increasing delays in receipt of payments due from the average credit period, as well as observations of changes in national or local economic conditions that correlate with the failure of the receivables.



**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**c. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**i. Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

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

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika: hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau Grup telah mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan; atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mentransfer aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

**ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas**

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dan entitas anak diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**c. Financial instruments (continued)**

**i. Financial assets (continued)**

Impairment of financial assets (continued)

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

*The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for financial assets, except for receivables carrying amount is reduced through the use of an allowance account receivable. If doubtful accounts, accounts receivable written off through the allowance account. Later recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying value of accounts receivable allowance account are recognized in profit or loss and other comprehensive income.*

Derecognition of financial assets

*The Group shall derecognize financial assets when, and only when: the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred to another entity; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but they assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, they shall evaluate the extent to which they retain the risks and rewards of ownership of the financial asset.*

**ii. Financial liabilities and equity instruments**

*Financial liabilities and equity instruments issued by the Company and its subsidiaries are classified according to the substance of the contractual arrangement and the definitions of financial liabilities and equity instruments.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**c. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)**

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan dan entitas anak setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham diperoleh kembali) 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 diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi

Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, diakui pada nilai wajarnya, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan penerbitan liabilitas keuangan tersebut. Pengukuran selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

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

Utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, utang pihak berelasi, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan uang jaminan yang dapat dikembalikan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi.

Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL")

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**c. Financial instruments (continued)**

**ii. Financial liabilities and equity instruments (continued)**

Equity instruments

An equity instrument is any contract that provides a residual interest in the assets of the Company and its subsidiaries after deducting all liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issuance 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 measured at amortized cost

At the time of initial recognition, financial liabilities measured at amortized cost are recognized at fair value, after less of transaction costs that are directly attributable to the issuance of financial liabilities. Measurement are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

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

Trade payables, other payables, accrued expenses, due to related parties, long term bank loan, bonds payable and refundable deposit measured at amortized cost.

Financial liabilities measured at fair value through profit or loss ("FVTPL")

Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss ("FVTPL").

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**c. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)**

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan dan entitas anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

**iii. Saling hapus antar aset dan liabilitas keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan dan entitas anak saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika,

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**iv. Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau harga yang diminta pada penutupan bisnis akhir periode pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian.**

Teknik penilaian tersebut mencakup penggunaan transaksi-transaksi pasar wajar antara pihak-pihak yang mengerti dan berkeinginan (*arm's length market transaction*), referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan, atau model penilaian lainnya.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara andal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**c. Financial instruments (continued)**

**ii. Financial liabilities and equity instruments (continued)**

Derecognition of financial liabilities

The Company and its subsidiaries derecognizes financial liabilities, if and only if, the liabilities of the Company and its subsidiaries have been released, cancelled or expired.

**iii. Offsetting between financial assets and liabilities**

Financial assets and financial liabilities of the Company and its subsidiaries are offset and the net amount presented in the statement of financial position if, and only if,

- currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts of such, and
- intends to settle on a net basis or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

**iv. The fair value of financial instruments that are traded actively in organized financial markets is determined by referring to the quoted market bid or ask prices at the close of business at the end of the reporting period. For financial instruments that do not have an active market, fair value is determined using valuation techniques.**

These valuation techniques include the use of fair market transactions between arm's length market transactions, references to the current fair value of other instruments that are substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.

If the fair value of financial instruments that are not traded in an active market cannot be reliably determined, the financial assets are recognized and measured at their carrying amount.

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**d. Akuntansi kombinasi bisnis entitas sependengali**

Transaksi kombinasi bisnis entitas sependengali berupa pengalihan instrumen kepemilikan yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan, dan oleh karena itu, transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok Perusahaan maupun bagi entitas individu dalam kelompok Perusahaan tersebut. Berdasarkan PSAK No. 38 "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sependengali", transaksi tersebut harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interests method*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas-entitas yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah Perusahaan tersebut telah tergabung sejak permulaan periode perbandingan yang disajikan tersebut. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dalam transaksi restrukturisasi entitas sependengali dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sependengali" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan PSAK No. 38, Kombinasi Bisnis Entitas Sependengali, yang efektif tanggal 1 Januari 2013, selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku setiap transaksi restrukturisasi entitas sependengali dicatat sebagai "Tambahan modal disetor".

**e. Transaksi dengan pihak berelasi**

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor :

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**d. Accounting for business combinations of entities under common control**

*Business combinations transactions entities under common control in the forms of transfer of assets, liabilities, shares or other instruments of ownership carried out within the framework of reorganizing the entities under the same business segment, do not constitute a change of ownership within the meaning of economic substance, so that such transactions would not result in a profit or loss to the company group or to the individual entity within the same company group. Based on Statement of Financial Accounting Standard (SFAS) No. 38 "Accounting for Restructuring of Entities Under Common Control", those transactions must be recorded at book value as business combination using the pooling of interests method.*

*In applying the pooling of interest method, the components of the financial statements for the period, during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes, must be presented in such a manner as if the companies were combined from the beginning of the period presented. Any difference between the transfer price and the book value of each restructuring transaction between entities under common control shall be recorded in the account "Difference in the value of restructuring transaction between entities under common control". The balance of this account shall be presented as a component of equity under consolidated statement of financial position.*

*Based on SFAS No. 38, Business Combination of Entities Under Common Control, which effective from 1 January 2013, the difference between transfer price and book value for each restructuring transactions of entities under common control is recorded as "Additional paid-in-capital".*

**e. Transactions with related parties**

*A related party is a person or entity who is related to the reporting entity :*

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person :*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**e. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)**

- i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. 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 kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
  - ii. Suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau entitas ventura bersama 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. Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
  - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
  - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a)  
(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**e. Transactions with related parties (continued)**

- i. has control or joint control over the reporting entity;
  - ii. has significant influence over the reporting entity; 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 the third entity and the other entity is an associate of the third party.
  - 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 maintaining such plan by itself, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
  - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
  - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

Significant transactions with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**f. Kas dan setara kas**

Kas dan setara kas terdiri dari uang kas, uang yang ada di bank serta deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang serta tidak dibatasi penggunaannya.

**g. Deposito berjangka**

Penempatan deposito dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan atau dijaminakan dinyatakan sebesar nilai nominal, disajikan sebagai deposito berjangka.

**h. Piutang usaha dan piutang lain-lain**

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, dikurangi penyisihan atas penurunan nilai. Penyisihan atas penurunan nilai piutang dibentuk pada saat terdapat bukti obyektif bahwa saldo piutang Grup tidak dapat ditagih.

Besarnya penyisihan merupakan selisih antara nilai aset tercatat dan nilai sekarang dari estimasi arus kas masa depan, didiskontokan dengan tingkat suku bunga efektif. Penurunan nilai aset tercatat dicatat di dalam akun penyisihan dan nilai kerugian diakui di dalam laba atau rugi. Ketika tidak dapat ditagih, piutang dihapuskan bersama dengan penyisihan piutang. Pemulihan nilai setelah penghapusan piutang diakui sebagai penghasilan di dalam laba atau rugi periode berjalan.

**i. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan**

Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara harga perolehan atau nilai yang dapat direalisasikan (*Net Realizable Value*).

Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*).

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**f. Cash and cash equivalents**

*Cash and cash equivalents consists of cash on hand and in banks and term deposits with maturity in three months or less after placement date and are not used as collateral for loan and the usage are not restricted.*

**g. Time deposits**

*Placements of term deposits with maturities in more than 3 (three) months or pledged as collateral are stated at nominal value and presented as time deposits.*

**h. Trade and other receivables**

*Receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less any allowance for impairment. An allowance for impairment of receivables is established when there is objective evidence that the outstanding amounts of the Group's receivables can not be collected.*

*The amount of the allowance is the difference between the assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate. The carrying amount of the receivables is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognized in profit or loss. When a receivable is uncollectible, it is written off against the allowance for impairment of receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited as income in current period's profit or loss.*

**i. Inventories and land for development and cost of sales**

*Inventories and land for development are stated at lower of cost or net realizable value.*

*Acquisition cost is determined using the weighted average method.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**i. Persediaan dan tanah untuk dikembangkan dan beban pokok penjualan (lanjutan)**

Harga perolehan persediaan rumah jadi, rumah toko dan unit bangunan, gedung perkantoran dan apartemen dalam pelaksanaan termasuk seluruh biaya konstruksi di luar nilai tanah.

Harga perolehan persediaan tanah dan tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan tanah, pematangan, pengembangan tanah dan lingkungan dan biaya tanah lainnya, serta biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan luas tanah yang dapat dijual.

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan menjadi persediaan real estat pada saat proses pematangan untuk zona tersebut dimulai berdasarkan luas tanah yang dapat dijual.

Beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah beban pinjaman, dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai secara substansial. Taksiran ini direvisi oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual).

**j. Properti investasi**

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**i. Inventories and land for development and cost of sales (continued)**

*The cost of houses, shop houses and building, office building and apartment in progress include all costs of construction excluding the cost of land.*

*Acquisition cost of land inventory and land for development are stated at cost of raw land, cost of development of land and environment and other land cost, also cost of fund in connection with loan received for funding the acquisition of land. Cost of land development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable area is allocated based on saleable land area.*

*Land for development is transferred into real estate inventory when the development process for its precinct has started based on land area available for sale.*

*Cost of sales of land is stated at cost of land, borrowing cost and estimated development cost of land and environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is announced substantially completed. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.*

*Cost of sales is recognized when incurred (accrual method).*

**j. Investment properties**

*Investment properties represent properties owned or held under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**j. Properti investasi (lanjutan)**

Properti investasi dinyatakan berdasarkan model biaya yang dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat sebagai berikut :

	<u>Masa manfaat</u>
Bangunan dan prasarana	10 - 20 tahun

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke aset yang digunakan dalam operasi, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika aset yang digunakan Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat aset tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**j. Investment properties (continued)**

*Investment properties are carried at cost less their accumulated depreciation and any accumulated impairment losses (cost model). Land is not depreciated and presented at acquisition cost. The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred, whilst significant renovations and additions are capitalized.*

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

	<u>Useful lives</u>
<i>Buildings and infrastructure</i>	<i>10 - 20 years</i>

*An investment property is derecognized when either it has been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the derecognition or disposal of an investment property are recognized in the profit or loss in the year of derecognition or disposal.*

*Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease to another party. Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.*

*For a transfer from investment property to an asset used in operation, the Group uses the cost method at the date of change in used. If the asset used by the Group becomes an investment property, the Group account for such asset in accordance with the policy stated under property and equipment up to the date of change in use.*



**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**j. Properti investasi (lanjutan)**

Aset dalam penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke properti investasi.

**k. Aset tetap**

Aset tetap, kecuali tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada.

Awalnya suatu aset tetap diukur sebesar biaya perolehan, yang terdiri dari harga perolehannya dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen, serta estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah dan biaya ini tidak disusutkan. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Biaya-biaya setelah perolehan awal seperti penggantian komponen dan inspeksi yang signifikan, diakui dalam jumlah tercatat aset tetap jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Sisa jumlah tercatat biaya komponen yang diganti atau biaya inspeksi terdahulu dihentikan pengakuannya. Biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**j. Investment properties (continued)**

*Assets in progress*

*Assets in progress is stated at cost and presented as part of fixed assets. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to investment properties.*

**k. Fixed assets**

*Fixed assets except land are carried at cost less accumulated depreciation, and impairment in value, if any. Land is not depreciated and is stated at cost less impairment in value, if any.*

*Initially an item of fixed assets is measured at cost which consists of its acquisition costs and any costs directly attributable to taking the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management, and the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located.*

*Initial legal costs incurred to obtain legal rights are recognized as part of the acquisition cost of the land and these costs are not depreciated. The legal cost incurred to extend or renew the land rights are recorded as intangible assets and amortized over the shorter of the rights legal life or land's economic life.*

*Subsequent costs after initial acquisition such as significant cost of replacing part of the assets and major inspection cost, are recognized in the carrying amounts 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. Any remaining carrying amounts of the cost of the previous replacement or inspection cost is derecognized. Repairs and maintenance cost that do not meet the recognition criteria are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**k. Aset tetap (lanjutan)**

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut :

<u>Jenis aset tetap</u>	<u>Masa manfaat</u>
Bangunan	10 - 40 tahun
Kendaraan	8 tahun
Perlengkapan kantor	4 - 8 tahun
Peralatan proyek	2 - 4 tahun

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun buku untuk memastikan nilai residu, umur manfaat dan metode depresiasi diterapkan secara konsisten sesuai dengan ekspektasi pola manfaat ekonomis dari aset tersebut.

Ketika suatu aset dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya, biaya perolehan dan akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada, dikeluarkan dari akun tersebut. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap akan dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**Aset dalam penyelesaian**

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke aset tetap.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**k. Fixed assets (continued)**

*Depreciation of fixed assets is computed on straight-line method, based on the estimated economic useful lives of fixed assets as follows :*

<u>Type of fixed assets</u>	<u>Useful lives</u>
<i>Buildings</i>	<i>10 - 40 years</i>
<i>Vehicles</i>	<i>8 years</i>
<i>Office furniture</i>	<i>4 - 8 years</i>
<i>Project equipments</i>	<i>2 - 4 years</i>

*The residual value, useful lives and depreciation methods shall be reviewed at each financial year end to ensure the residual value, useful lives and depreciation methods are applied consistently in line with the expected pattern of economic benefits of that assets.*

*When an item of assets is disposed of or when no future economic benefits are expected from its use or disposal, acquisition costs and accumulated depreciation and accumulated impairment loss, if any, are removed from the accounts. Any resulting gains or losses on the disposal of fixed assets are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.*

**Assets in progress**

*Assets in progress is stated at cost and presented as part of fixed assets. Borrowing costs, including exchange differences arising from borrowings denominated in foreign currencies to the extent that the exchange differences are adjustments to interest costs incurred specifically to fund the construction, are capitalized during the period until completion. Upon completion of construction, the costs capitalized are transferred to fixed assets.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**l. Penurunan nilai aset non-keuangan**

Perusahaan menerapkan PSAK No. 48 (Revisi 2014), "Penurunan Nilai Aset". PSAK revisi menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan entitas agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkannya. Suatu aset dicatat melebihi jumlah terpulihkannya jika jumlah tersebut melebihi jumlah yang akan dipulihkan melalui penggunaan atau penjualan aset. Pada kasus demikian, aset mengalami penurunan nilai dan pernyataan ini mensyaratkan entitas mengakui rugi penurunan nilai. PSAK yang direvisi ini juga menentukan kapan entitas membalik suatu rugi penurunan nilai dan pengungkapan yang diperlukan.

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba atau rugi.

**m. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan penjualan bangunan rumah dan ruko beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) jika syarat-syarat berikut terpenuhi :

- Proses penjualan telah selesai;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**l. Impairment of non-financial assets**

*The Company applied SFAS No. 48 (Revised 2014), "Impairment of Assets". This revised SFAS prescribes the procedures to be employed by an entity to ensure that its assets are carried at no more than their recoverable amount. An asset is carried at more than its recoverable amount if its carrying amount exceeds the amount to be recovered through use or sale of the asset. If this is the case, the asset is described as impaired and this revised SFAS requires the entity to recognize an impairment loss. This revised SFAS also specifies when an entity should reverse an impairment loss and prescribes disclosures.*

*At the end of reporting period, the Group evaluates whether any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or a cash generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. Whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. The impairment loss is recognized immediately in profit or loss.*

**m. Revenue recognition and expenses**

*Revenue from the sale of houses and shop houses including the parcel of land is recognized based on the full accrual method if all of the following criteria are met :*

- *The sale process is completed;*
- *The selling price is collectible;*
- *The seller's receivable is not subject to future subordination against other loans which will be obtained by the buyer; and*
- *The seller has transferred the risk and reward of the ownership to the buyer through a transaction which in substance is a sale and the seller has no more significant obligation or involvement with the building unit.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Pendapatan penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) jika syarat-syarat berikut terpenuhi :

- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang;
- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk memamatkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan;
- hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi :

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**m. Revenue recognition and expenses (continued)**

*Revenue from the sale of land lots without buildings is recognized based on the full accrual method if all the following criteria are met :*

- *total payments from the buyer equal to at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable to the buyer;*
- *the selling price is collectible;*
- *the seller's receivable is not subject to subordinated against other loans which will be obtained by the buyer in the future;*
- *the land development process is completed so that the seller is no longer obligated to complete the piece of land sold, such as the obligation to improve the land or the obligation to construct the agreed main facilities or the obligation of the seller based on the purchase and sale commitment or the provisions of prevailing law and regulation;*
- *only land lot is sold, there is no obligation of the sellers to involve in the construction of building on the land lot.*

*Revenues from sale of apartment, office buildings and similar type of buildings, which are constructed for more than one year are recognized based on the percentage of completion method, when all of the following conditions are met :*

- *The construction process has surpassed the initial phase, which is, the foundation of the building has been completed and all of the requirements to commence the construction have been fulfilled;*
- *Total payments from the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and the amount is not refundable to the buyer; and*
- *Total revenues and costs of building can be reliably estimated.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Dengan metode persentase penyelesaian, jumlah pendapatan dan beban yang diakui untuk setiap periode akuntansi harus sesuai dengan tingkat atau persentase penyelesaian dari aset tersebut.

Tingkat atau persentase penyelesaian ditentukan berdasarkan biaya yang telah dikeluarkan sampai dengan tanggal tertentu dibandingkan dengan jumlah estimasi biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelesaikan proyek tersebut.

Apabila kriteria pengakuan pendapatan dari penjualan dengan metode akrual penuh dan persentase penyelesaian tidak terpenuhi, maka semua pembayaran dicatat sebagai uang muka dengan metode deposit.

Pendapatan sewa dicatat sebagai pendapatan yang ditangguhkan pada laporan posisi keuangan dan akan diperhitungkan pada laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain sesuai dengan masa sewa, dan pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.

Pendapatan dari pariwisata diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

Pendapatan dari pengelolaan kota, rekreasi dan olah raga dan lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

**n. Pajak penghasilan**

PSAK No. 46 mengisyaratkan Grup untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**m. Revenue recognition and expenses (continued)**

*Under the percentage-of-completion method, the amount of revenues and expenses recognized for each accounting period are determined in accordance with the level or percentage of completion of the assets.*

*The level or percentage of completion is determined based on the costs incurred up to a certain date compared with the total estimated costs to incur for completion the projects.*

*If the criteria for revenue recognition from sales with the full accrual method and the percentage of completion method are not met, then all payments are recorded as sales advances with the deposit method.*

*Rental revenue is recorded as deferred income in the statements of financial position and will be credited to the statements of income and other comprehensive income according to the expired portion of the related rental, and service revenue is recognized when service are rendered.*

*Revenue from tourism is recognized when the services are rendered or goods are delivered.*

*Revenue from township management, recreation and sport and others are recognized when the services are rendered.*

*Expenses are recognized when incurred (accrual basis).*

**n. Income tax**

*SFAS No. 46 requires the Group to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the consolidated statement of financial position, and the transactions and events another of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**n. Pajak penghasilan (lanjutan)**

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi tahun berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di pendapatan komprehensif lain. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain.

**Pajak kini**

Pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

**Pajak tangguhan**

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba fiskal pada masa yang akan datang. Liabilitas pajak tangguhan diakui atas semua perbedaan temporer kena pajak. Manfaat pajak di masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, diakui sejauh besar kemungkinan realisasi atas manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada periode ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada akhir periode pelaporan.

**Surat Ketetapan Pajak**

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui masing-masing sebagai beban pajak kini dan beban lain-lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**n. Income tax (continued)**

*The tax expense comprises of current and deferred tax. Tax expense is recognized in the net income for the year, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income.*

**Current tax**

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

**Deferred tax**

*Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the financial and tax bases of assets and liabilities at each reporting date.*

*Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences to the extent it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Future tax benefits, such as the carry-forward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable.*

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

**Tax Assessment Notice**

*Additional principal amount of taxes and penalties determined by the Tax Assessment Notice ("SKP") is recognized respectively as current tax and other expense in the consolidated statements of income and other comprehensive income, unless there is further settlement efforts. An additional principal amount of taxes and penalties determined by SKP are deferred as long as its meets the recognition criteria of assets.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**n. Pajak penghasilan (lanjutan)**

**Pajak final**

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK No. 46 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

**o. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**

Grup menyelenggarakan pembukuannya dalam Rupiah. Transaksi dalam mata uang selain Rupiah dicatat dengan menggunakan kurs tukar yang berlaku pada tanggal transaksi.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, seluruh aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah telah dijabarkan dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian selisih kurs bersih yang timbul dari penjabaran tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian periode berjalan, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Kurs yang berlaku pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
USD 1	Rp 14.481	Rp 13.548	USD 1
SGD 1	Rp 10.603	Rp 10.134	SGD 1

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**n. Income tax (continued)**

**Final tax**

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Referring to SFAS No. 46 as mentioned above, final tax expense is no longer in scope of SFAS No. 46. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from rental income and transfer land and/or building right as final tax expenses.

**o. Transactions and balances in foreign currencies**

The Group maintains its accounting records in Rupiah. Transactions in currencies other than Rupiah are recorded at the prevailing rates of exchange in effect on the date of the transactions.

As of the consolidated statements of financial position date, all monetary assets and liabilities denominated in currencies other than Rupiah have been translated at the middle exchange rates quoted by Bank Indonesia (Indonesian Central Bank) on that date. The net foreign exchange gains or losses arising from the translation are recognized in the current year's consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, except when deferred in the equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

The exchange rates prevailing at those dates are as follows :

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**p. Imbalan kerja**

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

Imbalan pasca kerja

Imbalan pasca kerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, setiap biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian dan bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

**q. 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, dikapitalisasi pada biaya perolehan aset tersebut.

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

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**p. Employee benefits**

Short term employee benefits

Short term employee benefits are recognized when payable to employees on the accrual basis.

Post employment benefits

Post employment benefits such as retirement, severance and service payment are calculated based on Labour Law No. 13/2003.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit obligation at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets as determined by an independent actuary using the *Projected Unit Credit* method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the benefits.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligations that arises from the informal practices of the entity.

Current service cost, any past service cost and gain or loss on settlement and net interests on the net defined benefit liabilities (assets) recognized in profit or loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprise actuarial gain and losses, return on plan assets and any change in effect of the asset ceiling recognized in other comprehensive income.

**q. Borrowing costs**

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, an asset that takes a long time to get ready for use or sale, are capitalized to the cost of that asset.

Investment income earned from temporary investment of specific borrowings not yet used for qualifying assets is deducted from the capitalized borrowing costs.



**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**q. Biaya pinjaman (lanjutan)**

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian dinyatakan selesai secara substansial dan aset dapat digunakan atau dijual.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya.

**r. Provisi**

Provisi diakui jika Perusahaan mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan Perusahaan harus menyelesaikan kewajiban tersebut 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 tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

**s. Laba per saham dasar**

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

**t. Modal saham**

Saham biasa dikelompokkan sebagai ekuitas.

Biaya langsung yang berkaitan dengan penerbitan saham baru disajikan sebagai pengurang ekuitas, setelah dikurangi pajak, dari jumlah yang diterima.

**u. Dividen**

Pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan yang belum dibayarkan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam tahun di mana pembagian dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**q. Borrowing costs (continued)**

*Capitalization of borrowing costs ceases when the activities necessary to prepare the qualifying assets is completed substantially and assets can be used or sold.*

*All other borrowing costs are recognized in the statement of income and other comprehensive income in the period incurred.*

**r. Provisions**

*Provisions are recognized when the Company has present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company 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 obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.*

**s. Earning per share - basic**

*Earning per share - basic is computed by dividing net income attributable to owners of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the period.*

**t. Shares capital**

*Ordinary shares are classified as equity.*

*Direct costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.*

**u. Dividend**

*Dividend distributions to the Company's shareholders which have not been paid are recognized as liabilities in the consolidated financial statements in the year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.*

**3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**v. Segmen operasi**

PSAK 5 (Penyesuaian 2015) mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan dan entitas anak yang secara regular direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas :

- i. 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);
- ii. 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
- iii. di mana 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, yang menyerupai informasi segmen usaha yang dilaporkan di periode sebelumnya.

**4. Pertimbangan kritis akuntansi, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**3. Summary of significant accounting policies (continued)**

**v. Operating segment**

SFAS 5 (Improvements 2015) requires that operating segments are identified based on internal reports about components of the Company and its subsidiaries, and are regularly reviewed by the "operational decision makers" in order to allocate resources and assess performance of the operating segments.

Operating segment is a component of an entity :

- i. engaged in the business activities which generate revenue and burdens (including revenues and expenses relating to transactions with other components of the same entity);
- ii. whose operating results are reviewed regularly by operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance, and
- iii. where the financial information that can be separated is available.

The information used by operational decision-makers in resource allocation and performance evaluation focused on the category of each product, which resembles a business segment information reported in the previous period.

**4. Critical accounting judgement, estimates and significant accounting assumptions**

The preparation of consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgements, estimations and assumptions that affect amounts reported in the consolidated financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. Management believes that the following disclosure has included a summary of considerations, estimates and significant assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

**4. Pertimbangan kritis akuntansi, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)**

**Pertimbangan**

Menentukan klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 3.

Aset keuangan yang tidak memiliki kuotasi harga di pasar aktif

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dengan mengevaluasi, antara lain, apakah aset tersebut memiliki atau tidak memiliki kuotasi harga di pasar yang aktif. Evaluasi tersebut juga mencakup apakah kuotasi harga suatu aset keuangan di pasar yang aktif, merupakan kuotasi harga yang tersedia secara reguler, dan kuotasi harga tersebut mencerminkan transaksi di pasar yang aktual dan terjadi secara reguler dalam suatu transaksi wajar.

**Estimasi dan asumsi**

Menentukan nilai wajar atas instrumen keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam catatan 39.

**4. Critical accounting considerations, estimates and significant accounting assumptions (continued)**

**Considerations**

Determining classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 55. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 3.

Financial assets not quoted in active market

The Group classifies financial assets by evaluating, among others, whether the asset is quoted or not in an active market. Included in the evaluation on whether a financial asset is quoted in an active market is the determination on whether quoted prices are readily and regularly available, and whether those prices represent actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis.

**Estimates and assumptions**

Determining fair value of financial instruments

The Group carries certain financial assets and liabilities at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would affect directly the Group's profit or loss.

The fair value of financial assets and liabilities as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in note 39.

**4. Pertimbangan kritis akuntansi, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)**

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Grup mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan atas penurunan nilai piutang.

Nilai tercatat atas piutang telah diungkapkan dalam catatan 8.

Menentukan masa manfaat properti investasi

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi 10 - 20 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa properti investasi, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas properti investasi telah diungkapkan dalam catatan 14.

Menentukan masa manfaat aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 2 sampai 40 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat atas aset tetap telah diungkapkan dalam catatan 15.

**4. Critical accounting considerations, estimates and significant accounting assumptions (continued)**

Assessing impairment of receivables

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on any available third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect.

These specific provisions are reevaluated and adjusted as additional information received affects the allowance for impairment.

The carrying amount of receivables are disclosed in note 8.

Determining useful lives of investment properties

The costs of investment properties are depreciated on a straight line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these investment properties to be within 10 - 20 years. These are generally useful lives expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these investment properties, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amount of investment properties are disclosed in note 14.

Determining useful lives of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straight line basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets ranging from 2 to 40 years. These are generally useful lives expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The carrying amount of fixed assets are disclosed in note 15.

**4. Pertimbangan kritis akuntansi, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)**

Menilai penurunan nilai aset non-keuangan tertentu

PSAK No. 48 (Revisi 2014) mensyaratkan bahwa penilaian penurunan nilai dilakukan pada aset non-keuangan tertentu apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak dapat diperoleh kembali. Faktor-faktor yang dianggap penting oleh Grup yang dapat memicu penelaahan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut :

- a. kinerja yang kurang signifikan relatif terhadap *expected historical* atau hasil dari operasional yang diharapkan dari proyek masa depan;
- b. perubahan signifikan dalam cara penggunaan aset yang diperoleh atau strategi bisnis secara keseluruhan; dan
- c. tren negatif yang signifikan atas industri atau ekonomi.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui apabila nilai tercatat aset non-keuangan melebihi jumlah yang dapat dipulihkan. Menentukan jumlah yang dapat dipulihkan atas aset-aset tersebut membutuhkan estimasi atas arus kas yang diharapkan dapat dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut.

Per 31 Desember 2018 dan 2017, Grup menilai bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset non-keuangan.

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun dan tingkat kematian. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam catatan 24.

**4. Critical accounting considerations, estimates and significant accounting assumptions (continued)**

Assessing impairment of certain non-financial assets

SFAS No. 48 (Revised 2014) requires that an impairment review to be performed on certain non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable. The factors that the Group considers important which could trigger an impairment review include the following :

- a. significant underperformance relative to the *expected historical* or project future operating results;
- b. significant changes in the manner of use of the acquired assets or the strategy for overall business; and
- c. significant negative industry or economic trends.

An impairment loss is recognized whenever the carrying amount of a non-financial asset exceeds its recoverable amount. Determining the recoverable amount of such assets requires the estimation of cash flows expected to be generate from the continued use and ultimate disposition of such assets.

As of 31 December 2018 and 2017, the Group assessed that there is no certain impairment non-financial assets.

Determining employee benefits expense and obligation

The determination of the Group's obligations and expense for employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, annual salary increase rate, retirement age and mortality rate. Significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results that differ from the Group's assumptions. The Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

The carrying amount of employee benefits obligations as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in note 24.

**4. Pertimbangan kritis akuntansi, estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (lanjutan)**

Menentukan beban pokok penjualan

Beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar harga perolehan tanah ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

Menilai provisi atas pajak penghasilan

Menentukan provisi atas Pajak Penghasilan Badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas Pajak Penghasilan Badan berdasarkan estimasi Pajak Penghasilan Badan.

Liabilitas atas Pajak Penghasilan Badan Grup per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam catatan 11b.

Menilai pajak tangguhan

Grup menelaah aset/liabilitas pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Grup juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas pajak tangguhan yang sesuai.

Aset/liabilitas pajak tangguhan bersih Grup per 31 Desember 2018 dan 2017 diungkapkan dalam catatan 11e.

**4. Critical accounting considerations, estimates and significant accounting assumptions (continued)**

Determining cost of sales

Cost of sales land is stated at cost plus loan expense and the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Assessing provision for income tax

Determining the provision for Corporate Income Tax requires significant judgment by management. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for Corporate Income Tax based on estimation of Corporate Income Tax.

The Group's Corporate Income Tax Payable as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in note 11b.

Assessing deferred tax

The Group reviews its deferred tax assets/liabilities at each reporting date and reduces the carrying amount to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. The Group also reviews the expected timing and tax rates upon reversal of temporary differences and adjusts the impact of deferred tax accordingly.

The Group's net deferred tax assets/liabilities as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in note 11e.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

5. Kas dan setara kas	31 Desember/ December		5. Cash and cash equivalents
	2018	2017	
Terdiri dari :			Consist of :
Kas	4.458.011	8.553.729	Cash on hand
Bank - pihak ketiga :			Bank - third parties :
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	158.278.690	167.720.241	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	77.991.370	140.560.359	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	45.649.574	28.767.014	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten
PT Bank CIMB Niaga Tbk	28.378.547	135.247.042	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	19.897.791	45.585.943	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	18.042.861	13.263.093	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16.033.389	71.645.054	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	4.874.557	4.048.373	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank MNC Internasional Tbk	1.739.118	1.225.464	PT Bank MNC Internasional Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.730.749	5.535.970	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	1.283.038	1.196.192	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	592.884	2.527.043	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	164.979	162.582	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	137.484	88.032	PT Bank Pembangunan Daerah Bali
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	40.887	814.386	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	32.738	29.809	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank J Trust Indonesia Tbk	-	199.925	PT Bank J Trust Indonesia Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
The Bank of New York Mellon	30.860.600	20.972.393	The Bank of New York Mellon
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	23.746.726	83.694.137	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.717.337	10.377	PT Bank CIMB Niaga Tbk
DBS Bank, Singapura	1.189.364	1.280.048	DBS Bank, Singapore
Dalam Dolar Singapura			In Singapore Dollar
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.186.034	-	PT Bank CIMB Niaga Tbk
DBS Bank, Singapura	869.267	1.404.785	DBS Bank, Singapore
Jumlah – dipindahkan	438.895.995	734.531.991	Total – carried forward

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

5. Kas dan setara kas (lanjutan)	31 Desember/ December		5. Cash and cash equivalents (continued)
	2018	2017	
Jumlah – pindahan	438.895.995	734.531.991	Total – brought forward
Deposito berjangka jangka pendek - pihak ketiga :			Short-term deposits third parties :
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	33.000.000	43.500.000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	23.000.000	9.000.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	12.500.000	13.400.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.000.000	5.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.050.000	1.050.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	25.900.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	46.339.200	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	559.785.195	832.381.991	Total
Dikurangi (Catatan 7) :			Less (Note 7) :
Jaminan KPR :			Collateral on sales through KPR (Mortgage):
Dalam Rupiah :			In Rupiah:
PT Bank Central Asia Tbk	78.197.546	81.835.271	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	1.283.038	1.196.192	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	650.433	650.433	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	80.131.017	83.681.896	
Cadangan pembayaran bunga :			Interest reserve accounts :
Dalam Rupiah :			In Rupiah:
PT Bank ICBC Indonesia	10.737.190	21.073.499	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	9.907.778	9.540.152	PT Bank KEB Hana Indonesia
	20.644.968	30.613.651	
<b>Jumlah</b>	<b>459.009.210</b>	<b>718.086.444</b>	<b>Total</b>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun :			Interest rates of time deposits per annum :
Dalam Rupiah	4,00% - 7,75%	4,00% - 7,50%	In Rupiah
Dalam Dolar Amerika Serikat	0,75% - 2,00%	-	In US Dollar



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**6. Deposito berjangka**

**6. Time deposits**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Terdiri dari :			Consist of :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk	63.321.868	85.890.439	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	43.967.192	43.469.932	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	25.954.140	35.832.192	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	23.336.177	21.449.780	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	11.921.492	12.046.511	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	11.643.547	-	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	11.145.709	18.768.137	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank UOB Indonesia	6.504.751	7.317.475	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	2.311.100	3.119.696	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.908.709	1.662.571	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.642.120	2.520.163	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	830.673	1.257.468	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	726.061	200.979	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	601.045	510.224	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Victoria Internasional Tbk	385.459	305.817	PT Bank Victoria Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	325.801	257.383	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>206.525.844</u></b>	<b><u>234.608.767</u></b>	<b>Total</b>
Tingkat bunga per tahun :	<u>3,50% - 7,00%</u>	<u>3,50% - 6,30%</u>	Interest rates per annum :

Merupakan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu lebih dari tiga bulan.

Represents term deposits in Rupiah currency with maturity more than three months.

Semua deposito berjangka telah dijadikan sebagai jaminan atas penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

All time deposits have been pledged as collateral for sales through Kredit Pemilikan Rumah (Mortgage).

**7. Aset keuangan lainnya**

**7. Other financial assets**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>a. <u>Aset keuangan lancar lainnya :</u></b>			<b>a. <u>Other current financial assets :</u></b>
Jaminan KPR :			Collateral on sales through KPR (mortgage):
Dalam Rupiah :			In Rupiah:
PT Bank Central Asia Tbk	78.197.546	81.835.271	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	650.433	650.433	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia	1.283.038	1.196.192	PT Bank UOB Indonesia
<b>Jumlah</b>	<b><u>80.131.017</u></b>	<b><u>83.681.896</u></b>	<b>Total</b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**7. Aset keuangan lainnya (lanjutan)**

**a. Aset keuangan lancar lainnya : (lanjutan)**

Jaminan KPR merupakan penempatan pada rekening giro yang dijadikan sebagai jaminan atas penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

**b. Aset keuangan tidak lancar lainnya :**

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Terdiri dari :		
Jaminan pembayaran bunga	20.644.968	30.613.651
Manfaat lindung nilai	784.840.000	652.200.000
<b>Jumlah</b>	<b>805.484.968</b>	<b>682.813.651</b>

**Jaminan pembayaran bunga**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Dalam Rupiah :		
PT Bank ICBC Indonesia	10.737.190	21.073.499
PT Bank KEB Hana Indonesia	9.907.778	9.540.152
<b>Jumlah</b>	<b>20.644.968</b>	<b>30.613.651</b>

Merupakan pembukaan rekening *escrow* untuk satu bulan pembayaran bunga selama jangka waktu kredit (catatan 21).

**Manfaat lindung nilai**

Merupakan piutang derivatif - opsi *call spread* atas utang obligasi yang dilindung nilai antara lain :

	Jumlah/ <i>Amount (USD)</i>	<i>Spread</i> (Rupiah penuh/ <i>Full rupiah</i> )	Masa berlaku kontrak/ <i>Validity period of contract</i>	<i>Manfaat lindung nilai/ Benefits of hedging</i>	
				31 Des./ Dec. 2018	31 Des./ Dec. 2017
Morgan Stanley & Co	30.000.000	9.900 – 11.500	25 Maret/ March 2020	48.000.000	48.000.000
Morgan Stanley & Co	40.000.000	10.000 – 11.500	25 Maret/ March 2020	60.000.000	60.000.000
J.P. Morgan, Singapore	30.000.000	9.900 – 11.500	27 Maret/ March 2020	48.000.000	48.000.000
J.P. Morgan, Singapore	40.000.000	10.000 – 11.500	27 Maret/ March 2020	60.000.000	60.000.000
Morgan Stanley & Co	30.000.000	10.200 – 11.700	25 Maret/ March 2020	45.000.000	45.000.000
Morgan Stanley & Co	30.000.000	10.200 – 11.700	25 Maret/ March 2020	45.000.000	45.000.000
Nomura Singapore Ltd	35.000.000	11.500 – 12.500	27 Maret/ March 2020	35.000.000	35.000.000
Nomura Singapore Ltd	30.000.000	11.750 – 13.750	27 Maret/ March 2020	60.000.000	53.940.000
Morgan Stanley & Co	40.000.000	9.400 – 11.000	24 April/ April 2022	64.000.000	64.000.000
Nomura Singapore Ltd	35.000.000	11.000 – 12.500	24 April/ April 2022	52.500.000	52.500.000
Deutsche Bank AG Singapore	25.000.000	12.000 – 13.500	24 April/ April 2022	37.500.000	37.500.000
J.P. Morgan, Singapore	25.000.000	12.000 – 13.500	22 April/ April 2022	37.500.000	37.500.000
Morgan Stanley & Co	60.000.000	13.000 – 14.500	24 April/ April 2022	88.860.000	32.880.000
Credit Suisse	20.000.000	13.000 – 14.500	26 April/ April 2022	29.620.000	10.960.000
J.P. Morgan, Singapore	40.000.000	13.000 – 14.500	22 April/ April 2022	59.240.000	21.920.000
Morgan Stanley & Co	20.000.000	13.750 – 15.000	24 April/ April 2022	14.620.000	-
<b>Manfaat lindung nilai/ Hedging benefits</b>				<b>784.840.000</b>	<b>652.200.000</b>

**7. Other financial assets (continued)**

**a. Other current financial assets : (continued)**

*Collateral on KPR (mortgage) represents placement on current accounts which are pledged as collateral for sales through Kredit Pemilikan Rumah (mortgage).*

**b. Other non current financial assets :**

*Consists of :*

*Interest reserve accounts  
Hedging benefits*

**Interest reserve accounts**

*In Rupiah:  
PT Bank ICBC Indonesia  
PT Bank KEB Hana Indonesia*

*Represents escrow accounts for maintaining one-month interest payments during the loan period (note 21).*

**Hedging benefits**

*Represents the derivative receivables - call spread option from bonds payable which are hedged among others :*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

<p><b>7. Aset keuangan lainnya (lanjutan)</b></p> <p><b>b. <u>Aset keuangan tidak lancar lainnya</u> :</b> (lanjutan)</p> <p>Beban premi lindung nilai selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 84.471.263 ribu dan Rp 83.338.565 ribu dicatat pada akun beban lain-lain - beban premi lindung nilai.</p> <p>Selanjutnya lihat catatan 38i sampai dengan 38x.</p>	<p><b>7. Other financial assets (continued)</b></p> <p><b>b. <u>Other non current financial assets</u> :</b> (continued)</p> <p>Hedging premium expense during the years ended 31 December 2018 and 2017 amounted to Rp 84,471,263 thousands and Rp 83,338,565 thousands, respectively, was recorded under other expenses - hedging premium expense.</p> <p>Furthermore, refer to notes 38i up to 38x.</p>
---	--

<p><b>8. Piutang usaha</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>31 Desember/ December</b></th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><b>2018</b></th> <th style="text-align: center;"><b>2017</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pihak ketiga - Rupiah :</td> <td></td> <td></td> <td><i>Third parties - Rupiah :</i></td> </tr> <tr> <td>  Penjualan real estat</td> <td style="text-align: right;">145.565.656</td> <td style="text-align: right;">143.323.617</td> <td><i>Sales of real estate</i></td> </tr> <tr> <td>  Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana</td> <td style="text-align: right;">79.488.891</td> <td style="text-align: right;">76.316.113</td> <td><i>Hospitality and infrastructure</i></td> </tr> <tr> <td>  Pendapatan pariwisata</td> <td style="text-align: right;">8.287.400</td> <td style="text-align: right;">2.063.782</td> <td><i>Revenue from tourism</i></td> </tr> <tr> <td>  Lainnya</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">1.840.618</td> <td><i>Others</i></td> </tr> <tr> <td>Jumlah piutang usaha - pihak ketiga</td> <td style="text-align: right;">233.341.947</td> <td style="text-align: right;">223.544.130</td> <td><i>Total trade receivables - third parties</i></td> </tr> <tr> <td>Dikurangi : cadangan penurunan nilai</td> <td style="text-align: right;">(31.161.655)</td> <td style="text-align: right;">(22.842.525)</td> <td><i>Deduct : allowance for declining in value</i></td> </tr> <tr> <td><b>Bersih</b></td> <td style="text-align: right;"><b>202.180.292</b></td> <td style="text-align: right;"><b>200.701.605</b></td> <td><b><i>Net</i></b></td> </tr> <tr> <td>Pihak berelasi - Rupiah</td> <td style="text-align: right;">9.434.982</td> <td style="text-align: right;">9.567.717</td> <td><i>Related parties - Rupiah</i></td> </tr> <tr> <td><b>Jumlah</b></td> <td style="text-align: right;"><b>211.615.274</b></td> <td style="text-align: right;"><b>210.269.322</b></td> <td><b><i>Total</i></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Rincian umur piutang usaha yang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut :</p>		<b>31 Desember/ December</b>				<b>2018</b>	<b>2017</b>		Pihak ketiga - Rupiah :			<i>Third parties - Rupiah :</i>	Penjualan real estat	145.565.656	143.323.617	<i>Sales of real estate</i>	Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	79.488.891	76.316.113	<i>Hospitality and infrastructure</i>	Pendapatan pariwisata	8.287.400	2.063.782	<i>Revenue from tourism</i>	Lainnya	-	1.840.618	<i>Others</i>	Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	233.341.947	223.544.130	<i>Total trade receivables - third parties</i>	Dikurangi : cadangan penurunan nilai	(31.161.655)	(22.842.525)	<i>Deduct : allowance for declining in value</i>	<b>Bersih</b>	<b>202.180.292</b>	<b>200.701.605</b>	<b><i>Net</i></b>	Pihak berelasi - Rupiah	9.434.982	9.567.717	<i>Related parties - Rupiah</i>	<b>Jumlah</b>	<b>211.615.274</b>	<b>210.269.322</b>	<b><i>Total</i></b>	<p><b>8. Trade receivables</b></p> <p><i>The accounts receivable aging are calculated since the date of invoices with the following details:</i></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>31 Desember/ December</b></th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><b>2018</b></th> <th style="text-align: center;"><b>2017</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pihak ketiga</td> <td></td> <td></td> <td><i>Third parties</i></td> </tr> <tr> <td>  Belum lewat jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai</td> <td style="text-align: right;">132.231.632</td> <td style="text-align: right;">140.089.641</td> <td><i>Neither past due nor impaired</i></td> </tr> <tr> <td>  Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai :</td> <td></td> <td></td> <td><i>Past due but not impaired :</i></td> </tr> <tr> <td>    Sampai dengan 3 bulan</td> <td style="text-align: right;">6.510.473</td> <td style="text-align: right;">10.259.766</td> <td><i>Up to 3 month</i></td> </tr> <tr> <td>    3 bulan – 6 bulan</td> <td style="text-align: right;">6.025.171</td> <td style="text-align: right;">4.972.222</td> <td><i>3 month – 6 month</i></td> </tr> <tr> <td>    6 bulan – 1 tahun</td> <td style="text-align: right;">6.571.039</td> <td style="text-align: right;">14.528.701</td> <td><i>6 month – 1 year</i></td> </tr> <tr> <td>    &gt; 1 tahun</td> <td style="text-align: right;">82.003.632</td> <td style="text-align: right;">53.693.800</td> <td><i>&gt; 1 year</i></td> </tr> <tr> <td><b>Jumlah piutang usaha - pihak ketiga</b></td> <td style="text-align: right;"><b>233.341.947</b></td> <td style="text-align: right;"><b>223.544.130</b></td> <td><b><i>Total trade receivables - third parties</i></b></td> </tr> </tbody> </table>		<b>31 Desember/ December</b>				<b>2018</b>	<b>2017</b>		Pihak ketiga			<i>Third parties</i>	Belum lewat jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	132.231.632	140.089.641	<i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai :			<i>Past due but not impaired :</i>	Sampai dengan 3 bulan	6.510.473	10.259.766	<i>Up to 3 month</i>	3 bulan – 6 bulan	6.025.171	4.972.222	<i>3 month – 6 month</i>	6 bulan – 1 tahun	6.571.039	14.528.701	<i>6 month – 1 year</i>	> 1 tahun	82.003.632	53.693.800	<i>&gt; 1 year</i>	<b>Jumlah piutang usaha - pihak ketiga</b>	<b>233.341.947</b>	<b>223.544.130</b>	<b><i>Total trade receivables - third parties</i></b>
	<b>31 Desember/ December</b>																																																																																								
	<b>2018</b>	<b>2017</b>																																																																																							
Pihak ketiga - Rupiah :			<i>Third parties - Rupiah :</i>																																																																																						
Penjualan real estat	145.565.656	143.323.617	<i>Sales of real estate</i>																																																																																						
Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	79.488.891	76.316.113	<i>Hospitality and infrastructure</i>																																																																																						
Pendapatan pariwisata	8.287.400	2.063.782	<i>Revenue from tourism</i>																																																																																						
Lainnya	-	1.840.618	<i>Others</i>																																																																																						
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	233.341.947	223.544.130	<i>Total trade receivables - third parties</i>																																																																																						
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	(31.161.655)	(22.842.525)	<i>Deduct : allowance for declining in value</i>																																																																																						
<b>Bersih</b>	<b>202.180.292</b>	<b>200.701.605</b>	<b><i>Net</i></b>																																																																																						
Pihak berelasi - Rupiah	9.434.982	9.567.717	<i>Related parties - Rupiah</i>																																																																																						
<b>Jumlah</b>	<b>211.615.274</b>	<b>210.269.322</b>	<b><i>Total</i></b>																																																																																						
	<b>31 Desember/ December</b>																																																																																								
	<b>2018</b>	<b>2017</b>																																																																																							
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>																																																																																						
Belum lewat jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	132.231.632	140.089.641	<i>Neither past due nor impaired</i>																																																																																						
Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai :			<i>Past due but not impaired :</i>																																																																																						
Sampai dengan 3 bulan	6.510.473	10.259.766	<i>Up to 3 month</i>																																																																																						
3 bulan – 6 bulan	6.025.171	4.972.222	<i>3 month – 6 month</i>																																																																																						
6 bulan – 1 tahun	6.571.039	14.528.701	<i>6 month – 1 year</i>																																																																																						
> 1 tahun	82.003.632	53.693.800	<i>&gt; 1 year</i>																																																																																						
<b>Jumlah piutang usaha - pihak ketiga</b>	<b>233.341.947</b>	<b>223.544.130</b>	<b><i>Total trade receivables - third parties</i></b>																																																																																						

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**8. Piutang usaha (lanjutan)**

**8. Trade receivables (continued)**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Pihak berelasi			<i>Related parties</i>
Belum lewat jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	130.812	685.161	<i>Neither past due nor impaired</i>
Lewat jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai :			<i>Past due but not impaired :</i>
Sampai dengan 3 bulan	119.444	555.920	<i>Up to 3 month</i>
3 bulan – 6 bulan	50.276	1.185.471	<i>3 month – 6 month</i>
> 6 bulan	<u>9.134.450</u>	<u>7.141.165</u>	<i>&gt; 6 month</i>
<b>Jumlah piutang usaha - pihak berelasi</b>	<b><u>9.434.982</u></b>	<b><u>9.567.717</u></b>	<b><i>Total trade receivables - related parties</i></b>

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2018 dan 2017, yang dibuat secara individu atau secara kolektif, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

*Based on the assessment made by the management in determining the declining in value of receivables at 31 December 2018 and 2017, which are made individually or collectively, the management believes that the allowance for declining in value is adequate to cover possible losses from bad debts.*

Saldo cadangan penurunan nilai piutang pada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 31.161.655 ribu (31 Desember 2018) dan Rp 22.842.525 ribu (31 Desember 2017) merupakan jumlah penurunan nilai piutang jasa *hospitality* dan prasarana dan pendapatan pariwisata.

*Balance of allowance for declining value of receivable to third parties amounting to Rp 31,161,655 thousands (31 December 2018) and Rp 22,842,525 thousands (31 December 2017), respectively, represents the amount of declining value of receivable from hospitality and infrastructure and tourism revenues.*

Tidak ada piutang usaha pada entitas pihak berelasi yang jumlahnya melebihi 0,5% dari modal disetor Perusahaan.

*There is no trade receivables from related parties exceeding 0.5% of the Company's paid-up capital.*

Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

*There is no accounts receivable which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.*

**9. Piutang pihak berelasi**

**9. Due from related parties**

Terdiri dari :

*Consist of :*

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Dalam Rupiah :			<i>In Rupiah :</i>
- PT Cahaya Alam Raya	<u>176.000</u>	<u>1.076.000</u>	<i>- PT Cahaya Alam Raya</i>

Piutang pada PT Cahaya Alam Raya merupakan pinjam meminjam uang tunai tanpa beban bunga dan sewaktu-waktu akan dapat ditagih.

*Receivable from PT Cahaya Alam Raya represents cash current account without interest and can be demanded at any time.*

Manajemen berpendapat bahwa piutang pihak berelasi tersebut dapat ditagih.

*Management believes that due from related parties can be collected.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**10. Persediaan**

Terdiri dari :

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<u>Proyek Serpong, Tangerang :</u>		
Tanah	1.708.532.664	1.648.414.023
Bangunan dalam penyelesaian :		
- Rumah dan ruko	18.772.707	55.332.156
- Unit apartemen	3.635.223	-
Rumah dan Ruko	73.749.710	75.666.926
Unit apartemen	129.089.492	178.768.428
Unit gedung perkantoran	298.044.172	307.426.889
<u>Proyek Pasar Kemis, Tangerang :</u>		
Tanah	465.603.954	437.599.701
Bangunan dalam penyelesaian		
- Rumah dan ruko	34.643.458	19.869.011
Bangunan jadi		
- Rumah dan ruko	136.320.453	185.825.593
<u>Proyek Tangerang, Tangerang :</u>		
Tanah	474.171.778	476.673.917
Bangunan dalam penyelesaian		
- Unit rumah dan ruko	9.320.532	32.306.580
Bangunan jadi		
- Unit apartemen	415.878.337	471.309.015
- Unit ruko	16.926.015	-
<u>Proyek Setiabudi, Jakarta :</u>		
Bangunan jadi		
- Unit gedung perkantoran	1.203.591.350	1.287.223.418
<u>Proyek Kuta Selatan, Bali :</u>		
Tanah	323.846.074	323.846.074
Bangunan dalam penyelesaian -		
- Villa	2.390.573	2.162.830
Jumlah	5.314.516.492	5.502.424.561
Dikurangi - bagian lancar :		
Persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	414.571.442	960.844.008
<b>Persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan</b>	<b>4.899.945.050</b>	<b>4.541.580.553</b>

Sebagian persediaan tanah telah dijadikan jaminan atas pinjaman bank (lihat catatan 21).

Atas Bangunan dalam penyelesaian per 31 Desember 2018 dan 2017, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek-proyek tersebut.

**10. Inventories**

Consist of :

	<b>31 Desember/ December</b>
	<b>2018</b>
<u>Serpong Project, Tangerang:</u>	
Land	1.648.414.023
Building in progress :	
- Houses and shophouses	55.332.156
- Apartment units	-
Houses and shophouses	75.666.926
Apartment units	178.768.428
Office building units	307.426.889
<u>Pasar Kemis Project, Tangerang :</u>	
Land	437.599.701
Building in progress	
- Houses and shophouses	19.869.011
Building	
- Houses and shophouses	185.825.593
<u>Tangerang Project, Tangerang :</u>	
Land	476.673.917
Building in progress	
- Houses and shophouses units	32.306.580
Buildings	
- Apartment units	471.309.015
- Shophouses units	-
<u>Setiabudi Project, Jakarta :</u>	
Building	
- Office building units	1.287.223.418
<u>Kuta Selatan Project, Bali :</u>	
Land	323.846.074
Building in progress	
- Villa	2.162.830
Total	5.502.424.561
Less - current portion :	
Inventories will be realized in 12 months	960.844.008
<b>Inventories to be realized over 12 months</b>	<b>4.541.580.553</b>

Part of the land inventories has been pledged as collateral for bank loans (see note 21).

On Building in progress as of 31 December 2018 and 2017, management believes that there will be no difficulties in completing those projects.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**10. Persediaan (lanjutan)**

Per tanggal 31 Desember 2018, gedung perkantoran - Synergy Building, The Prominence dan The Tower serta Apartemen Silkwood Residence, Kota Ayodhya dan Paddington Height yang diasuransikan pada PT China Taiping Insurance Indonesia, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 1.978.994.369 ribu.

Selama tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 36.497.758 ribu dan Rp 39.343.663 ribu dikapitalisasi ke dalam persediaan.

Persediaan tanah berlokasi di Serpong dan bangunan mall di Kota Ayodhya, Tangerang telah direklasifikasi ke akun properti investasi, selanjutnya lihat Catatan 14.

Grup menelaah secara berkala atas jumlah nilai tercatat persediaan, dan memastikan bahwa jumlah nilai tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersihnya. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan per 31 Desember 2018 dan 2017.

**11. Perpajakan**

a. Pajak dibayar di muka

Terdiri dari :

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<u>Perusahaan :</u>		
Pajak penghasilan final :		
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	343.368	1.284.585
- Persewaan tanah dan atau bangunan	1.340.685	1.975.140
Pajak Pertambahan Nilai	<u>1.765.294</u>	<u>811.057</u>
Jumlah	3.449.347	4.070.782

**10. Inventories (continued)**

As at 31 December 2018, the office building - Synergy Building, The Prominence and The Tower and Silkwood Residence, Kota Ayodhya and Paddington Height Apartment are insured to PT China Taiping Insurance Indonesia, third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage of Rp 1,978,994,369 thousands.

During the years ended 31 December 2018 and 2017, borrowing costs amounting to Rp 36,497,758 thousands and Rp 39,343,663 thousands, respectively, were capitalized into inventories.

Land inventories located in Serpong and mall buildings in Kota Ayodhya, Tangerang have been reclassified to investment properties, furthermore see Note 14.

The Group regularly reviewed the carrying amount of inventories, and ensured that the carrying amount not exceed the net realizable value. Management believes that there was no declining value of inventories as of 31 December 2018 and 2017.

**11. Taxation**

a. Prepaid taxes

Consist of :

<u>Company :</u>
Final income tax :
- Income from transfer of land and/or building right
- Rental of land and or building
Value Added Tax
Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

		<b>31 Desember/ December</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>		
<b>11. Perpajakan (lanjutan)</b>				<b>11. Taxation (continued)</b>	
a. Pajak dibayar di muka (lanjutan)				a. Prepaid taxes (continued)	
<u>Entitas anak :</u>				<u>Subsidiaries :</u>	
Pajak penghasilan badan	413.769		561.000	Corporate Income Tax	
Pajak penghasilan final :				Final income tax :	
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	42.616.790		74.854.722	- Income from transfer of land and/or building right	
- Persewaan tanah dan bangunan	489.916		335.835	- Rental on land and buildings	
Pajak Pertambahan Nilai	<u>14.290.593</u>		<u>7.726.003</u>	Value Added Tax	
Jumlah	<u>57.811.068</u>		<u>83.477.560</u>	Total	
Jumlah seluruhnya	61.260.415		87.548.342	Grand total	
Bagian lancar :				Current portion :	
Pajak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	<u>42.659.585</u>		<u>79.545.260</u>	Prepaid taxes will be realized in 12 months	
<b>Pajak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan</b>	<b><u>18.600.830</u></b>		<b><u>8.003.082</u></b>	<b>Prepaid taxes to be realized over 12 months</b>	
b. Utang pajak				b. Taxes payable	
Terdiri dari :				Consist of :	
<u>Perusahaan :</u>				<u>Company :</u>	
Pajak Pembangunan I	19.217		7.292	Development tax I	
Pajak penghasilan pasal 21	719.167		631.132	Income tax article 21	
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	165.173		27.883	Income tax article 23 and 26	
Pajak penghasilan final :				Final income tax :	
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	130.081		130.150	- Income from transfer of land and/or building right	
- Jasa konstruksi	328.698		3.595	- Construction service	
- Persewaan tanah dan bangunan	<u>218.742</u>		<u>154.678</u>	- Rental of land and building	
Jumlah	1.581.078		954.730	Total	

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>11. Perpajakan (lanjutan)</b>			<b>11. Taxation (continued)</b>
b. Utang pajak (lanjutan)			b. Taxes payable (continued)
<u>Entitas anak :</u>			<u>Subsidiaries :</u>
Pajak Pembangunan 1	1.347.785	489.709	Development tax 1
Pajak penghasilan badan	7.539.991	7.621.135	Corporate income tax
Pajak penghasilan pasal 21	1.294.041	1.018.067	Income tax article 21
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	735.750	3.385.169	Income tax article 23 and 26
Pajak penghasilan pasal 25	116.689	163.861	Income tax article 25
Pajak penghasilan final :			Final income tax :
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	3.360.436	8.111.674	- Income from transfer of land and/or building right
- Persewaan tanah dan bangunan	105.494	206.601	- Rental of land and building
- Jasa konstruksi	1.431.743	1.255.074	- Construction service
Pajak Pertambahan Nilai	5.781.435	21.135.647	Value Added Tax
Jumlah	<u>21.713.364</u>	<u>43.386.937</u>	Total
<b>Jumlah seluruhnya</b>	<b><u>23.294.442</u></b>	<b><u>44.341.667</u></b>	<b>Grand total</b>
c. Beban pajak final			c. Final tax expenses
Rincian beban pajak final Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :			The details of the final tax expense of the Group for the year ended 31 December 2018 and 2017 are as follows :
Perusahaan :			The company :
Pendapatan sewa	10.709.713	11.699.244	Rental income
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	8.750.062	2.487.934	Transfer land and/or building right
Entitas anak :			The subsidiaries :
Pendapatan sewa	6.483.677	5.691.714	Rental income
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	93.685.884	111.065.937	Transfer of rights on land and/or buildings
<b>Jumlah</b>	<b><u>119.629.336</u></b>	<b><u>130.944.829</u></b>	<b>Total</b>
d. Beban pajak			d. Tax expenses
Pajak kini :			Current tax :
- Perusahaan			- Company
- Tahun berjalan	-	-	- Current year
- Entitas anak			- Subsidiaries
- Tahun berjalan	64.563.125	61.322.780	- Current year
- Tahun sebelumnya (catatan 11f)	52.491	-	- Prior year (note 11f)
Pajak tangguhan	70.712	(1.847.526)	Deferred tax
<b>Jumlah</b>	<b><u>64.686.328</u></b>	<b><u>59.475.254</u></b>	<b>Total</b>



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**11. Perpajakan (lanjutan)**

**11. Taxation (continued)**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
d. Beban pajak (lanjutan)			d. Tax expenses (continued)
<u>Rekonsiliasi beban pajak</u>			<u>Reconciliation of tax expenses</u>
Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak dan beban pajak yang dihitung dengan tarif pajak yang berlaku sebagai berikut :			Reconciliation between income before tax expenses and tax expenses calculated by using the prevailing income tax rate is as follows :
Laba konsolidasian sebelum beban pajak (Laba)/rugi entitas anak sebelum pajak	1.035.272.928 <u>(1.397.677.192)</u>	1.444.664.431 <u>(1.745.063.698)</u>	Consolidated income before tax expense Subsidiary's (income)/loss before tax
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	<u>(362.404.264)</u>	<u>(300.399.267)</u>	Parent company's loss before tax
Beban pajak penghasilan berdasarkan tarif	(72.480.853)	(60.079.853)	Income tax expense based on tax rate
Jumlah koreksi fiskal	<u>72.480.853</u>	<u>60.079.853</u>	Total fiscal correction
Beban pajak			Tax expenses
- Perusahaan			- Company
- Tahun berjalan	-	-	- Current year
- Entitas anak			- Subsidiaries
- Tahun berjalan	64.563.125	61.322.780	- Current year
- Tahun sebelumnya (catatan 11f)	52.491	-	- Prior year (note 11f)
- Pajak tangguhan	<u>70.712</u>	<u>(1.847.526)</u>	- Deferred tax
<b>Beban pajak - konsolidasian</b>	<b><u>64.686.328</u></b>	<b><u>59.475.254</u></b>	<b>Tax expenses - consolidated</b>
<u>Pajak kini</u>			<u>Current tax</u>
Rekonsiliasi antara laba komersial ke rugi fiskal adalah sebagai berikut :			The reconciliation between income before tax expenses and fiscal loss is as follow:
Laba konsolidasian sebelum beban pajak (Laba)/rugi entitas anak sebelum pajak	1.035.272.928 <u>(1.397.677.192)</u>	1.444.664.431 <u>(1.745.063.698)</u>	Consolidated income before tax expense Subsidiary's (income)/loss before tax
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	(362.404.264)	(300.399.267)	Parent company's loss before tax
Ditambah/(dikurangi) :			Add/(deduct) :
Perbedaan permanen	336.543.587	265.117.055	Permanent difference
Perbedaan waktu	<u>-</u>	<u>-</u>	Timing difference
Rugi fiskal	<u>(25.860.677)</u>	<u>(35.282.212)</u>	Fiscal loss

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, estimasi penghasilan kena pajak didasarkan atas perhitungan sementara.

In these consolidated financial statements, the amount of taxable income is based on preliminary calculations.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**11. Perpajakan (lanjutan)**

**11. Taxation (continued)**

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan

e. *Deferred tax assets (liabilities)*

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut :

*Deferred tax is calculated based on the effect of temporary difference between carrying amount of assets and liabilities on consolidated financial statements with the tax based on assets and liabilities. Details of deferred tax assets and liabilities are as follows :*

	Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ <i>Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income</i>			Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ <i>Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income</i>		
	31 Desember/ December 2016	Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income</i>	31 Desember/ December 2017	31 Desember/ December 2017	Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income</i>	31 Desember/ December 2018
<b>Perusahaan/ The Company</b>						
Aset pajak tangguhan/ <i>Deferred tax assets</i>	-	-	-	-	-	-
Liabilitas pajak tangguhan/ <i>Deferred tax liabilities</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Entitas anak/ Subsidiaries</b>						
Aset pajak tangguhan/ <i>Deferred tax assets</i>						
- Imbalan kerja/ <i>Employee benefit</i>	1.922.410	(480.455)	(200.508)	2.603.373	(418.932)	285.240
- Penyisihan penurunan nilai piutang/ <i>Allowance for declining in value of receivables</i>	-	(147.296)	-	147.296	(224.449)	-
Liabilitas pajak tangguhan :/ <i>Deferred tax liabilities :</i>						
Sumber pendapatan luar negeri - Penerimaan bunga belum diterima/ <i>Foreign source income - Interest income not yet received</i>	(12.059.253)	(1.219.775)	-	(10.839.478)	714.093	(11.553.571)
<b>Aset (liabilitas) pajak tangguhan, bersih/ <i>Deferred tax assets (liabilities), net</i></b>	<b>(10.136.843)</b>	<b>(1.847.526)</b>	<b>(200.508)</b>	<b>(8.088.809)</b>	<b>70.712</b>	<b>285.240</b>

Grup tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari rugi fiskal, karena sebagian besar pendapatan Grup terkena pajak final, dan atas entitas anak yang pendapatannya tidak terkena pajak final, manajemen berpendapat bahwa terdapat ketidakpastian entitas anak dalam memperoleh laba kena pajak yang memungkinkan pemanfaatan aset pajak tangguhan dari rugi fiskal.

*The Group does not recognize deferred tax assets resulting from tax loss, due to most of the Group income is subject to final tax, and for the the subsidiaries whose income is not subject to final tax, in the management opinion there is uncertainty on the subsidiaries for having taxable income which enables the utilization of the deferred tax assets from the tax loss.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**11. Perpajakan (lanjutan)**

- f. Perusahaan dan beberapa entitas anak mengikuti program pengampunan pajak di tahun 2016 dan 2017. Atas Surat Ketetapan Pajak yang diterima oleh Perusahaan dan entitas anak telah dilunasi dan dicatat pada akun beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016. Atas pengampunan pajak ini, telah dilakukan pelaporan secara berkala.
- g. Tarif pajak
- Pendapatan Grup dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% sampai dengan 7 September 2016 dan setelah itu sebesar 2,5%, sedangkan pendapatan dari sewa dikenakan pajak final sebesar 10%.
- Untuk pendapatan Grup yang tidak terkena pajak final, dikenakan tarif sebesar 20% untuk Perusahaan dan 25% untuk entitas anak atas jumlah pendapatan kena pajaknya.
- h. Grup melaporkan pajak berdasarkan *self-assessment*. Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun berdasarkan Undang-undang No. 28/2007
- i. Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP) tanggal 19 Oktober 2018 yang diterima oleh entitas anak atas PPh badan, PPh pasal 21, PPh pasal 23, PPh pasal 26, PPh pasal 4(2), PPN dan PPN jasa luar negeri, dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 352.984 ribu. Dicatat sebagai beban pajak sebesar Rp 52.491 ribu sedangkan sebesar Rp 300.493 ribu dicatat sebagai beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018.

**12. Tanah untuk dikembangkan**

**11. Taxation (continued)**

- f. The Company and certain subsidiaries participate in tax amnesty programs in 2016 and 2017. The tax assessment letters received by the Company and subsidiaries have been paid and recorded in other expense accounts in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2016. On this tax amnesty, periodic reporting has been carried out.
- g. Tax rates
- Revenue of the Group from the transfer of rights on land and/or buildings is subject to final tax of 5% until 7 September 2016 and thereafter 2.5%, while revenue from the lease is subject to final tax of 10%.
- Revenues of the Group which are not subject to final tax, are taxed at 20% for the Company and 25% for subsidiaries on the amount of its taxable income.
- h. The Group submit tax returns on the basis of self-assessment. The tax authorities may assess or amend taxes within five years based on Law No. 28/2007.
- i. Based on the Tax Assessment Letter (SKP) and Tax Collection Letter (STP) dated 19 October 2018 received by the subsidiary entity for corporate income tax, PPh article 21, PPh article 23, PPh article 26, PPh article 4 (2), VAT and VAT on overseas services, with a total amount of Rp 352,984 thousands. Recorded as tax expense amounting to Rp 52,491 thousands while the Rp 300,493 thousands is recorded as other expense for the year ended 31 December 2018.

**12. Land for development**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Terdiri atas tanah mentah yang terletak di :			Consists of raw land located at :
Kec. Pinang, Tangerang	6.104.160.343	5.985.561.973	Sub-district Pinang, Tangerang
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	4.249.385.665	3.804.328.408	Sub-district Pasar Kemis, Tangerang
Kec. Denpasar Selatan, Bali	188.187.428	188.127.428	Sub-district Denpasar Selatan, Bali
Kec. Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	80.547.680	80.034.207	Sub-district Cipanas, Cianjur, Jawa Barat
Kec. Tanjung Pinang Timur, Riau	40.735.069	40.663.007	Sub-district Tanjung Pinang Timur, Riau
Kec. Badung, Bali	39.133.897	39.133.897	Sub-district Badung, Bali
Kec. Tangerang, Tangerang	265.748.250	265.748.250	Sub-district Tangerang, Tangerang
Kec. Cibitung dan Setu, Bekasi	14.351.797	12.020.795	Sub-district Cibitung and Setu, Bekasi
<b>Jumlah</b>	<b>10.982.250.129</b>	<b>10.415.617.965</b>	<b>Total</b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**12. Tanah untuk dikembangkan** (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Grup adalah masing-masing seluas 19.791.224 m<sup>2</sup> dan 19.576.763 m<sup>2</sup>, dan dari jumlah luas tanah tersebut yang sudah atas nama Grup masing-masing seluas 9.680.177 m<sup>2</sup> dan 6.420.429 m<sup>2</sup>, sedangkan sisanya masih dalam bentuk Surat Pelepasan Hak ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini, Grup sedang dalam proses pengurusan Hak Guna Bangunan secara bertahap.

Berdasarkan Perjanjian Induk Pengalihan Hak Atas Tanah No. 9 tertanggal 8 Februari 2013 antara entitas anak – PT Tangerang Matra Real Estate (TMRE) dan PT Modernland Realty Tbk (MR), bahwa MR bermaksud menjual tanah seluas ± 150 ha yang terletak di Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh dan Kelurahan Panunggangan Utara, Cipete, Panunggangan Timur, Pakojan, Kunciran Jaya (d/h Kunciran), Neroktog, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten kepada TMRE. Harga yang disepakati sebesar Rp 2.000 ribu (dua juta Rupiah) per m<sup>2</sup> tidak termasuk PPN dengan cara pembayaran dengan angsuran 3 (tiga) bulanan sampai bulan ke 30 (tiga puluh) dimulai sejak 30 September 2013. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2018 adalah seluas ± 114 hektar.

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 127.262.220 ribu dan Rp 242.595.185 ribu, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai tanah untuk dikembangkan per 31 Desember 2018 dan 2017.

**12. Land for development** (continued)

As of 31 December 2018 and 2017, land for development owned by the Group was for area of 19,791,224 sq.m and 19,576,763 sq.m, respectively, and amongst that total area of 9,680,177 sq.m and 6,420,429 sq.m, respectively have been in the name of the Group, while the remaining areas are still in the form of Letter of Right Release (Surat Pelepasan Hak) or Binding Sale and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Up to the date of these financial statements, the Group is still processing the Building Right Title (Sertifikat Hak Guna Bangunan), gradually.

Based on the Transfer of Land Rights Master Agreement No. 9 dated 8 February 2013 between subsidiary – PT Tangerang Matra Real Estate TMRE and PT Modernland Realty Tbk (MR), MR intends to sell to TMRE land areas ± 150 ha located in Cipondoh Subdistrict, Cipondoh district and subdistrict of North Panunggangan, Cipete, East Panunggangan, Pakojan, Kunciran Jaya (formerly Kunciran), and Neroktog, and Pinang district, in Tangerang, Banten Province. The agreed price is Rp 2,000 thousands (two million Rupiah) per sq.m excluding VAT, payment by installments every 3 (three) months starting from 30 September 2013 up to 30<sup>th</sup> month. The total area which has been realized up to the date 31 December 2018 for area of approximately 114 hectares.

During the years ended 31 December 2018 and 2017, loan interest expense amounting to Rp 127,262,220 thousands and Rp 242,595,185 thousands, respectively, was capitalized into land for development.

The Company's management believes that there was no declining value of land for development as of 31 December 2018 and 2017.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**13. Uang muka pembelian tanah**

Merupakan uang muka pembelian tanah dan bangunan sebagai berikut :

<b>Lokasi</b>	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tanah :		
Kec. Serpong dan Pinang, Tangerang	115.143.847	128.071.824
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	73.412.264	194.078.948
Kec. Kuta, Bali	<u>3.627.758</u>	<u>3.627.758</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>192.183.869</u></b>	<b><u>325.778.530</u></b>

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembelian tanah pada pihak ketiga.

**13. Advance for land purchase**

Represents advance for purchases of land and building as follows :

<b>Location</b>
Land :
Sub-district Serpong and Pinang, Tangerang
Sub-district Pasar Kemis, Tangerang
Sub-district Kuta, Bali
<b>Total</b>

Advance for purchases of land represents advances for land purchase paid to third parties.

**14. Properti investasi**

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Jenis properti	Saldo/ Balance 1 Jan. 2018	Penambahan/ Additions 2018	Pengurangan/ Disposals 2018	Reklasifikasi/ Reclassification 2018	Saldo/ Balance 31 Dec. 2018	Type of property
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
Tanah	524.999.413	-	-	-	524.999.413	Land
Bangunan dan prasarana	<u>685.697.339</u>	<u>163.328</u>	-	<u>34.343.907</u>	<u>720.204.574</u>	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.210.696.752	163.328	-	34.343.907	1.245.203.987	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	<u>1.776.119</u>	<u>43.217.540</u>	-	<u>(34.343.907)</u>	<u>10.649.752</u>	Buildings and infrastructure
Jumlah	<u>1.212.472.871</u>	<u>43.380.868</u>	-	-	<u>1.255.853.739</u>	Total
<b>Dikurangi : Akumulasi penyusutan</b>						<b>Less : Accumulated depreciation</b>
Bangunan dan prasarana	<u>175.019.590</u>	<u>38.532.858</u>	-	-	<u>213.552.448</u>	Buildings and infrastructure
<b>Nilai buku</b>	<b><u>1.037.453.281</u></b>				<b><u>1.042.301.291</u></b>	<b>Book value</b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**14. Properti investasi (lanjutan)**

**14. Investment properties (continued)**

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun  
yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Balance and movements of investment properties - for  
the year ended 31 December 2017

Jenis properti	Saldo/ Balance 1 Jan. 2017	Penambahan/ Additions 2017	Pengurangan/ Disposals 2017	Reklasifikasi/ Reclassification 2017	Saldo/ Balance 31 Dec. 2017	Type of property
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
Tanah	509.613.363	-	-	15.386.050	524.999.413	Land
Bangunan dan prasarana	635.219.351	1.386.678	-	49.091.310	685.697.339	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.144.832.714	1.386.678	-	64.477.360	1.210.696.752	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	413.985	1.776.119	-	(413.985)	1.776.119	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.145.246.699	3.162.797	-	64.063.375	1.212.472.871	Total
<b>Dikurangi : Akumulasi penyusutan</b>						<b>Less : Accumulated depreciation</b>
Bangunan dan prasarana	137.323.134	37.696.456	-	-	175.019.590	Buildings and infrastructure
<b>Nilai buku</b>	<b>1.007.923.565</b>				<b>1.037.453.281</b>	<b>Book value</b>

Merupakan tanah dan bangunan untuk komersial yang disewakan bernama Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera dan tanah kavling yang terletak di dalam kompleks perumahan Alam Sutera dan tanah dan bangunan bernama gedung Wisma Argo Manunggal, Jakarta dan tanah di Kec. Badung, Bali, serta pusat perbelanjaan Kota Ayodhya di Tangerang.

Represents land and building for rent in the commercial areas namely Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera and land lot which are located in Alam Sutera real estate complex, and land and building known as Wisma Argo Manunggal, Jakarta and land in Kec. Badung, Bali, and building of Kota Ayodhya Shopping Arcade in Tangerang.

Pada 31 Desember 2018 dan 2017, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pengembangan dan lahan parkir Mall @ Alam Sutera. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

As of 31 December 2018 and 2017, construction in progress - building and infrastructure represents construction of extension and parking lot of Mall @ Alam Sutera. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work.

Pada tahun 2017, Perusahaan melakukan reklasifikasi dari persediaan - bangunan dalam penyelesaian proyek Tangerang, Tangerang berupa bangunan pusat perbelanjaan Kota Ayodhya sebesar Rp 48.677.325 ribu serta persediaan - tanah matang proyek Serpong sebesar Rp 15.386.050 ribu yang jumlah seluruhnya sebesar Rp 64.063.375 ribu ke properti investasi.

In 2017, the Company reclassified inventory - buildings under construction project Tangerang, Tangerang in form of Kota Ayodhya shopping arcade amounted to Rp 48,677,325 thousands and inventory - developed land project Serpong amounted to Rp 15,386,050 thousands with total amount of Rp 64,063,375 thousands to investment properties.

Pendapatan sewa dan fasilitasnya dari properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian selama tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 144.225.552 ribu dan Rp 156.593.339 ribu (catatan 30).

Rent and its facility income from investment properties that was recognized in the comprehensive statement of income and other comprehensive income for the years ended 31 December 2018 and 2017 amounted to Rp 144,225,552 thousands and Rp 156,593,339 thousands, respectively (note 30).

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**14. Properti investasi (lanjutan)**

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 38.532.858 ribu dan Rp 37.696.456 ribu, dicatat dalam akun beban pokok penjualan.

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan - penilai independen, tertanggal 25 April 2014 dan 31 Desember 2014 dan KJPP Susan Widjojo & Rekan – penilai independen, tertanggal 15 Januari 2018, jumlah nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi adalah sebesar Rp 3.146.946.792 ribu.

Per tanggal 31 Desember 2018, properti investasi telah diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 575.901.000 ribu.

**15. Aset tetap**

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2018	Penambahan/ Additions 2018	Pengurangan/ Disposals 2018	Reklasifikasi/ Reclassification 2018	Saldo/ Balance 31 Dec. 2018	Type of fixed assets
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
Tanah	499.301.085	-	-	-	499.301.085	Land
Bangunan	208.381.713	137.166	-	558.053.377	766.572.256	Buildings
Kendaraan	44.296.613	1.964.539	-	-	46.261.152	Vehicles
Perlengkapan kantor	118.598.721	11.133.532	27.080	-	129.705.173	Office equipment
Peralatan proyek	3.965.577	2.291.082	-	-	6.256.659	Project equipment
Jumlah	874.543.709	15.526.319	27.080	558.053.377	1.448.096.325	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	580.438.299	170.611.488	-	(592.432.505)	158.617.282	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.454.982.008	186.137.807	27.080	(34.379.128)	1.606.713.607	Total
<b>Dikurangi : Akumulasi penyusutan</b>						<b>Less : Accumulated depreciation</b>
Bangunan	113.708.783	23.082.910	-	-	136.791.693	Building
Kendaraan	27.270.337	5.184.650	-	-	32.454.987	Vehicles
Perlengkapan kantor	86.021.186	17.734.238	21.688	-	103.733.736	Office equipment
Peralatan proyek	2.617.828	1.832.044	-	-	4.449.872	Project equipment
Jumlah	229.618.134	47.833.842	21.688	-	277.430.288	Total
<b>Nilai buku</b>	<b>1.225.363.874</b>				<b>1.329.283.319</b>	<b>Book value</b>

**14. Investment properties (continued)**

Depreciation expenses for the years ended 31 December 2018 and 2017 amounted to Rp 38,532,858 thousands and Rp 37,696,456 thousands, respectively, was recorded as part of cost of sales.

Based on appraisal reports from KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan - independent appraiser, dated 25 April 2014 and 31 December 2014 and KJPP Susan Widjojo & Rekan, dated 15 January 2018, the aggregate market value of the land and building of investment properties amounted to Rp 3,146,946,792 thousands.

As at 31 December 2018, investment properties are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage amounting to Rp 575,901,000 thousands.

**15. Fixed assets**

Balance and movements of fixed assets - for the year ended 31 December 2018

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**15. Aset tetap (lanjutan)**

**15. Fixed assets (continued)**

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Balance and movements of fixed assets - for the year ended 31 December 2017

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2017	Penambahan/ Additions 2017	Pengurangan/ Disposals 2017	Reklasifikasi/ Reclassification 2017	Saldo/ Balance 31 Dec. 2017	Type of fixed assets
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
Tanah	499.301.085	-	-	-	499.301.085	Land
Bangunan	192.774.176	177.026	-	15.430.511	208.381.713	Buildings
Kendaraan	45.124.759	487.400	1.315.546	-	44.296.613	Vehicles
Perlengkapan kantor	106.936.780	11.676.556	14.615	-	118.598.721	Office equipment
Peralatan proyek	2.759.998	1.205.579	-	-	3.965.577	Project equipment
Jumlah	846.896.798	13.546.561	1.330.161	15.430.511	874.543.709	Total
Aset dalam penyelesaian :						Assets in progress :
Bangunan dan prasarana	484.895.795	110.973.015	-	(15.430.511)	580.438.299	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.331.792.593	124.519.576	1.330.161	-	1.454.982.008	Total
<b>Dikurangi : Akumulasi penyusutan</b>						<b>Less : Accumulated depreciation</b>
Bangunan	89.639.069	24.069.714	-	-	113.708.783	Building
Kendaraan	23.581.784	4.790.283	1.101.730	-	27.270.337	Vehicles
Perlengkapan kantor	67.722.812	18.305.422	7.048	-	86.021.186	Office equipment
Peralatan proyek	2.244.888	372.950	-	-	2.617.828	Project equipment
Jumlah	183.188.543	47.538.369	1.108.778	-	229.618.134	Total
<b>Nilai buku</b>	<b>1.148.604.050</b>				<b>1.225.363.874</b>	<b>Book value</b>

Pada 31 Desember 2018 dan 2017, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pembangunan proyek Patung Garuda Wisnu Kencana (GWK) yang berlokasi di Bali yang diperkirakan selesai pada 2018 dan renovasi bangunan yang terletak di lokasi perumahan Alam Sutera. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut. Pada bulan Desember 2018, atas pekerjaan proyek Patung Garuda Wisnu Kencana (GWK) yang meliputi patung dan pedestal telah direklasifikasi ke aset tetap karena telah dinyatakan selesai.

As of 31 December 2018 and 2017, construction in progress - building and infrastructure comprises of Garuda Wisnu Kencana (GWK) Statue project located in Bali which estimated to be completed in 2018 and building renovation located in Alam Sutera residential. Management believes that there are no obstacles in the completion of the work. In December 2018, Garuda Wisnu Kencana (GWK) statue project consist of statue and pedestal are reclassified into fixed asset because they have been completed.

Pada pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana pekerjaan proyek patung GWK, terdapat kapitalisasi beban bunga pinjaman untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Nihil dan Rp 33.437.326 ribu.

In construction in progress - building and infrastructure of Garuda Wisnu Kencana (GWK) Statue, contains capitalization of interest expense for the years ended 31 December 2018 and 2017 amounting to Nil and Rp 33,437,326 thousands, respectively.

Pada tahun 2018, aset dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana sebesar Rp 34.379.128 ribu telah direklasifikasi ke persediaan sehubungan dengan perubahan intensi manajemen dalam menghadapi perkembangan bisnis.

In year 2018, construction in progress - building and infrastructure amounted to Rp 34,379,128 thousands reclassified into inventories considering the changes in management intention to face business development.



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**15. Aset tetap (lanjutan)**

Grup memiliki aset tetap - tanah yang terletak di Tangerang dan Ungasan, Kuta, Bali dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan, berjangka waktu 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2026 sampai dengan 2043. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Per tanggal 31 Desember 2018, aset tetap - bangunan, peralatan dan kendaraan diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 108.812.117 ribu, dimana menurut pendapat manajemen jumlahnya cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko-risiko tetap tersebut.

Seluruh aset tetap yang dimiliki adalah atas nama Perusahaan dan entitas anak.

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Beban umum dan administrasi	37.422.778	36.524.669
Beban pokok jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	10.411.064	11.013.700
<b>Jumlah</b>	<b>47.833.842</b>	<b>47.538.369</b>

Pengurangan aset tetap merupakan penjualan aset dengan rincian sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Harga jual	3.800	450.000
Nilai buku	-	213.816
<b>Laba penjualan aset tetap</b>	<b>3.800</b>	<b>236.184</b>

Atas perlengkapan kantor dengan nilai buku sebesar Rp 7.567 ribu dihapusbukkan di tahun 2017.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

**15. Fixed assets (continued)**

The Group owns fixed assets - land located in Tangerang and Ungasan, Kuta, Bali with legal right as Building Usage Right Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan) for period between 20 - 30 years which will due between year 2026 up to 2043. Management believes that there will be no problem with the process of extension of the Building Usage Right Certificate as the land was acquired legally and supported by adequate ownership evidence.

As at 31 December 2018, fixed assets - building, equipment and vehicle are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage amounting to Rp 108,812,117 thousands, which in the management's opinion, is adequate to cover possible losses from such risks.

All fixed assets owned are in the name the Company and its subsidiaries.

Depreciation expense for the years ended 31 December 2018 and 2017 are as follow :

Disposals on fixed assets represents sales of assets with details as follows :

On the office equipment with a book value amounting to Rp 7,567 thousands was written off in 2017.

Management believes that there is no impairment value of fixed assets as at 31 December 2018 and 2017.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**16. Utang usaha**

Akun ini merupakan utang usaha dalam mata uang Rupiah.

Terdiri dari :

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Pihak ketiga :		
Pengembang properti	203.174.100	187.076.210
Properti investasi	7.105.892	5.309.983
Pariwisata	10.369.387	5.888.097
	220.649.379	198.274.290
Pihak berelasi :		
Pengembang properti	5.480.393	2.974.794
<b>Jumlah</b>	<b>226.129.772</b>	<b>201.249.084</b>

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pembelian tanah dan pemasok kebutuhan pariwisata serta perlengkapan operasi.

**17. Utang lain-lain**

Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah. Rincian sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Pihak ketiga :		
PT Multi Matra Indonesia	53.844.265	59.956.290
Tanda jadi, penerimaan lainnya dari pembeli	247.614.707	236.426.100
Lainnya	120.301.783	57.460.679
	421.760.755	353.843.069
Pihak berelasi :		
PT Argo Manunggal Land Development	6.710.595	7.004.595
PT Daya Sakti Perdika	2.073.800	2.073.800
	8.784.395	9.078.395
<b>Jumlah</b>	<b>430.545.150</b>	<b>362.921.464</b>

Utang lain-lain kepada PT Multi Matra Indonesia ("MMI") terutama merupakan utang Perusahaan sehubungan dengan akuisisi saham PT Garuda Adhimatra Indonesia.

**16. Trade payables**

This account represents payables in Rupiah currency.

Consist of :

Third parties :
Property developer
Investment properties
Tourism
Related parties :
Property developer
<b>Total</b>

Represents Group's payables to development contractors, land purchase and suppliers needs of tourism and operation equipment.

**17. Other payables**

This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :

Third parties :
PT Multi Matra Indonesia
Booking fee and other funds received from buyers
Others
Related parties :
PT Argo Manunggal Land Development
PT Daya Sakti Perdika
<b>Total</b>

Other payables to PT Multi Matra Indonesia ("MMI") mainly represents amount payable in connection with shares acquisition of PT Garuda Adhimatra Indonesia.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**17. Utang lain-lain (lanjutan)**

Utang lain-lain kepada PT Argo Manunggal Land Development (“AMLD”) merupakan titipan uang muka penjualan rumah dan kavling tipe Sutera Feronia dari para pembeli individual, sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dengan AMLD (lihat 38a).

Utang lain-lain kepada PT Daya Sakti Perdika merupakan utang Perusahaan sehubungan dengan pembelian tanah dan bangunan Wisma Argo Manunggal.

**18. Utang pihak berelasi**

Terdiri dari :

	<u>31 Desember/ December</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dalam Rupiah :		
Entitas anak :		
- PT Alfa Goldland Realty :		
PT Argo Manunggal Land Development	12.250.000	12.250.000
PT Cahaya Alam Raya	1.615.000	-
- PT Delta Mega Persada :		
PT Argo Manunggal Land Development	<u>29.700.000</u>	<u>29.700.000</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>43.565.000</u></b>	<b><u>41.950.000</u></b>

Utang entitas anak - PT Alfa Goldland Realty dan PT Delta Mega Persada kepada PT Argo Manunggal Land Development serta PT Cahaya Alam Raya merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditor.

**19. Uang muka setoran modal**

Merupakan uang muka setoran modal pada entitas anak oleh kepentingan non-pengendali. Pada saat direalisasikan akan dicatat sebagai kepentingan non-pengendali dalam laporan keuangan konsolidasian. Saldo per 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 100.000.000 ribu dan Rp 100.000.000 ribu.

**17. Other payables (continued)**

*Other payables of subsidiary - PT Alfa Goldland Realty to PT Argo Manunggal Land Development represents deposit received for sales of houses and lot of land Sutera Feronia type, from individual buyers, as stated in the co-operation agreement between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty and AMLD (see note 38a).*

*Other payables to PT Daya Sakti Perdika represents Company's payable regarding the purchase of land and building of Wisma Argo Manunggal.*

**18. Due to related parties**

Consist of :

*In Rupiah :*

*Subsidiary :*

- *PT Alfa Goldland Realty :*  
*PT Argo Manunggal Land Development*
- *PT Cahaya Alam Raya*
- *PT Delta Mega Persada :*  
*PT Argo Manunggal Land Development*

*Payable of subsidiaries - PT Alfa Goldland Realty and PT Delta Mega Persada to PT Argo Manunggal Land Development and PT Cahaya Alam Raya comprises of loan without interest charges and any time can be demanded by the creditor.*

**19. Deposit for future stock subscription**

*Represents deposit for future stock subscription from non-controlling interest to subsidiary. When it has realized, it will recorded as non-controlling interest in the consolidated financial statements. Balance as of 31 December 2018 and 2017 amounting to Rp 100,000,000 thousands and Rp 100,000,000 thousands, respectively.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**20. Uang muka penjualan**

**20. Sales advances**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>1.411.231.467</b>	<b>2.274.034.228</b>	<b>Balance at year end</b>
Dikurangi - bagian lancar :			<i>Less - current portion :</i>
Uang muka penjualan yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	760.413.116	1.758.941.410	<i>Sales advances will be realized in 12 months</i>
Uang muka penjualan yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	650.818.351	515.092.818	<i>Sales advances to be realized over 12 months</i>

Merupakan uang muka diterima dari pihak ketiga dalam Rupiah atas penjualan bangunan, tanah kavling dan tanah kepada pembeli individual.

*Represents advances received from third parties in Rupiah for sales of buildings, land lots and land to individual customers.*

**21. Utang bank jangka panjang**

**21. Long term bank loans**

Terdiri dari :

*Consist of :*

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Dalam Rupiah :			<i>In Rupiah :</i>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	218.750.000	293.750.000	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
PT Bank ICBC Indonesia	164.920.167	254.475.579	<i>PT Bank ICBC Indonesia</i>
PT Bank KEB Hana Indonesia	184.357.678	334.307.878	<i>PT Bank KEB Hana Indonesia</i>
PT Bank MNC Internasional Tbk	63.000.000	65.000.000	<i>PT Bank MNC Internasional Tbk</i>
PT Bank Central Asia Tbk	220.467.091	275.583.864	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
Jumlah	851.494.936	1.223.117.321	<i>Total</i>
Dikurangi - bagian lancar atas utang bank jangka panjang	425.363.232	434.622.386	<i>Less - current portion of long term bank loan</i>
<b>Utang bank jangka panjang</b>	<b>426.131.704</b>	<b>788.494.935</b>	<b>Long term bank loan</b>

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 24 tanggal 21 Agustus 2013, dalam hubungannya dengan Akta Ketentuan Umum Kredit No. 23 tanggal 21 Agustus 2013, keduanya dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, SH, entitas anak - PT Garuda Indonesia Adhimatra memperoleh perlakuan khusus transaksi pinjaman fasilitas I (PTK I) - kredit langsung sebesar Rp 300.000.000 ribu, yang digunakan untuk mengembangkan Garuda Wisnu Kencana proyek, untuk jangka waktu 84 bulan, dengan tingkat bunga 12% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 21 Agustus 2020. Jaminan berupa:

*Based on deed of credit agreement No. 24 dated 21 August 2013, in conjunction with Deed of General Terms of Credit No. 23 dated 21 August 2013, both were made by Unita Christina Winata, SH., Notary, the subsidiary - PT Garuda Indonesia Adhimatra obtained special transaction loan facility I (PTK I) - direct credit amounting to Rp 300,000,000 thousands, which will be used for developing of Garuda Wisnu Kencana project, for period of 84 months, with interest rate of 12% per annum. This loan will mature on 21 August 2020. The collaterals are:*

**21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk** (lanjutan)

- Hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 274.205.000 ribu atas 4 bidang tanah seluas 25.284 m<sup>2</sup> atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan.
- Hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 107.391.000 ribu atas tanah seluas 8.275 m<sup>2</sup> atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan.
- Jaminan perusahaan dari PT Alam Sutera Realty Tbk.

Pembayaran akan dilakukan dalam 16 kali angsuran triwulanan, yang dimulai sejak tanggal 21 November 2016.

Berdasarkan Akta Perubahan Ke-1 tanggal 22 November 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, SH, telah disetujui untuk *rescheduling* fasilitas pinjaman transaksi khusus I sebesar Rp 300.000.000 ribu, dengan tingkat bunga sebesar 11% per tahun, jangka waktu sampai dengan 21 November 2021 dengan masa tenggang sampai dengan 21 November 2017. Pembayaran dengan cara angsuran bulanan mulai 21 Desember 2017 masing-masing sebesar Rp 6.250.000 ribu.

Per 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 218.750.000 ribu dan Rp 293.750.000 ribu.

**PT Bank ICBC Indonesia**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank ICBC Indonesia sebagai berikut:

**Pinjaman Tetap on Installment 1 Committed (PTI 1)**

Maksimal sebesar Rp 300.000.000 ribu, digunakan untuk pembiayaan proyek Apartemen Kota Ayodhya, jangka waktu 5 tahun termasuk masa tenggang 12 bulan, tingkat bunga sebesar 12% per tahun (mengambang). Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah seluas 49.856 m<sup>2</sup> atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kec. Cikokol, Tangerang.

**21. Long term bank loans (continued)**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk** (continued)

- *First rank mortgage amounting to Rp 274,205,000 thousands on 4 parcels of land for area of 25,284 sq.m on behalf of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. North Serpong, South Tangerang.*
- *First rank mortgage amounting to Rp 107,391,000 thousands on a land area of 8,275 sq.m on behalf of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. North Serpong, South Tangerang.*
- *Corporate guarantee from PT Alam Sutera Realty Tbk.*

*Repayments will be made in 16 quarterly installments, commencing from 21 November 2016.*

*Based on Deed of 1<sup>st</sup> Amendmend dated 22 November 2016 made by Unita Christina Winata, SH, Notary, it was approved for rescheduling special transaction loan facility I amounting to Rp 300,000,000 thousands, with interest rate of 11% per annum, period up to 21 November 2021 with grace period of up to 21 November 2017. The monthly installment amounting to Rp 6,250,000 thousands will commence from 21 December 2017.*

*As of 31 December 2018 and 2017, the balance of this loan amounted to Rp 218,750,000 thousands and Rp 293,750,000 thousands, respectively.*

**PT Bank ICBC Indonesia**

*Based on the Credit Agreement No. 15 dated 8 October 2015 made by Deni Thanur, S.E., S.H., M.Kn., Notary, the Company obtained credit facilities from PT Bank ICBC Indonesia as follows:*

***PTI 1 (Fixed Loan on Installment 1 Committed)***

*Maximum of Rp 300,000,000 thousands, is used for financing the project of Kota Ayodhya Apartment, period of 5 years including grace period of 12 months, interest rate of 12% per annum (floating). Collateral in the form of mortgage right in the land area of 49,856 sq.m on behalf of PT Alfa Goldland Realty located in the Kec. Cikokol, Tangerang.*

**21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)**

**PT Bank ICBC Indonesia** (lanjutan)

Pinjaman Tetap on Installment 2 Committed (PTI 2)

Maksimal sebesar Rp 240.000.000 ribu, digunakan untuk pembiayaan proyek Apartemen Paddington Heights, jangka waktu 5 tahun termasuk masa tenggang 10 bulan, tingkat bunga sebesar 12% per tahun (mengambang). Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan Apartemen Paddington Heights milik PT Alfa Goldland Realty yang terletak di perumahan Alam Sutera, Tangerang, Banten.

Pinjaman Tetap on Installment 3 Committed (PTI 3)

Maksimal sebesar Rp 250.000.000 ribu, digunakan untuk pembiayaan proyek gedung perkantoran Prominence, jangka waktu 5 tahun termasuk masa tenggang 4 bulan, tingkat bunga sebesar 12% per tahun (mengambang). Jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan gedung perkantoran Prominence milik PT Alfa Goldland Realty yang terletak di perumahan Alam Sutera, Tangerang, Banten.

Berdasarkan surat dari PT Bank ICBC Indonesia tanggal 14 November 2016 disetujui untuk merubah tingkat bunga menjadi 11,50% per tahun.

Berdasarkan surat dari PT Bank ICBC Indonesia tanggal 6 Februari 2018 disetujui untuk merubah tingkat bunga menjadi 9,50% per tahun.

Perusahaan diharuskan membuka rekening *escrow* untuk pembayaran bunga minimal sejumlah 1 (satu) bulan pembayaran bunga.

Pinjaman Tetap on Installment 2 dan 3 telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan Desember 2017.

Per 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 164.920.167 ribu dan Rp 254.475.579 ribu.

**PT Bank KEB Hana Indonesia**

Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 43 tanggal 24 Juni 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Fenny Sugiharto, SH, entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) memperoleh fasilitas pinjaman investasi dari PT Bank KEB Hana Indonesia sebagai berikut :

- 1) Kredit investasi - *Installment Loan* (IL) sebesar Rp 250.000.000 ribu
- 2) Kredit investasi - *Term Loan* (TL) sebesar Rp 250.000.000 ribu

**21. Long term bank loans (continued)**

**PT Bank ICBC Indonesia** (continued)

*PTI 2 (Fixed Loan on Installment 2 Committed)*

*Maximum of Rp 240,000,000 thousands, is used for financing the project of Paddington Heights Apartment, period of 5 years including grace period of 10 months, interest rate of 12% per annum (floating). Collateral in the form of mortgage right in the land and building of Paddington Heights Apartment owned by PT Alfa Goldland Realty located in Alam Sutera residential, Tangerang, Banten.*

*PTI 3 (Fixed Loan on Installment 3 Committed)*

*Maximum of Rp 250,000,000 thousands, is used for financing the project of Prominence office building, period of 5 years including grace period of 4 months, interest rate of 12% per annum (floating). Collateral in the form of mortgage right in the land and building of Prominence office building owned by PT Alfa Goldland Realty located in Alam Sutera residential, Tangerang, Banten.*

*Based on the letter from PT Bank ICBC Indonesia on 14 November 2016 agreed to change the interest rate to 11.50% per annum.*

*Based on the letter from PT Bank ICBC Indonesia on 6 February 2018 agreed to change the interest rate to 9.50% per annum.*

*The Company is required to maintain an escrow account for the payment of interest of at least the amount of 1 (one) month interest payment.*

*Fixed Loan on Installment 2 and 3 has been fully repaid on December 2017.*

*As of 31 December 2018 and 2017, the balance of this loan amounting to Rp 164,920,167 thousands and Rp 254,475,579 thousands, respectively.*

**PT Bank KEB Hana Indonesia**

*Based on Investment Credit Agreement No. 43 dated 24 June 2015 made by Fenny Sugiharto, SH, Notary, the subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) obtained investment loan facilities from PT Bank KEB Hana Indonesia as follows :*

- 1) *Investment loan - Installment Loan (IL) amounting to Rp 250,000,000 thousands*
- 2) *Investment loan - Term Loan (TL) amounting to Rp 250,000,000 thousands*

**21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)**

**PT Bank KEB Hana Indonesia** (lanjutan)

Fasilitas ini digunakan untuk konstruksi gedung kantor "The Tower". Jangka waktu fasilitas ini 54 bulan yang termasuk 18 bulan *grace period* setelah pengikatan. Tingkat bunga sebesar 12,50% per tahun, dan sejak tanggal 26 Januari 2017 telah diubah menjadi 12% per tahun.

Berdasarkan surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia tanggal 6 Februari 2018, suku bunga pinjaman investasi diubah dari 12% menjadi 11,75% per tahun, berlaku efektif sejak Februari 2018.

Jaminan atas pinjaman ini berupa tanah seluas 7.290 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 72.662 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 seluas 6.040 m<sup>2</sup> dan No. 139 seluas 1.250 m<sup>2</sup>, masing-masing yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 12 dan Kav. 13, seluruhnya atas nama PT Alfa Goldland Realty.

AGR diharuskan membuka rekening *escrow* untuk pembayaran bunga minimal sejumlah 1 (satu) bulan pembayaran bunga.

Per 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 184.357.678 ribu dan Rp 334.307.878 ribu.

**PT Bank MNC International Tbk**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 190 tanggal 29 Juni 2016 oleh notaris Sulistyaningsih, SH., entitas anak - PT Alfa Goldland Realty memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus sebesar Rp 130.000.000 ribu yang untuk modal kerja pembiayaan piutang, jangka waktu maksimal 24 bulan, dengan tingkat bunga 12% per tahun. Pembayaran kembali secara *bullet payment* sebesar 50% dari jumlah penarikan di bulan ke-12 sejak tanggal penarikan dan sisanya maksimal 24 bulan. Jaminan berupa tanah yang terletak di Kota Ayodhya, Jl. M.H. Thamrin No. 3, Kelurahan Kelapa Indah, Tangerang, Banten. SHGB No. 1528 atas nama PT Alfa Goldland Realty. Berdasarkan surat dari PT Bank MNC International Tbk tanggal 18 November 2016 disetujui untuk merubah tingkat bunga fasilitas tersebut menjadi 11,75% per tahun.

Berdasarkan akta No. 188 Perubahan ke-1 Perjanjian Kredit tanggal 28 November 2017 oleh notaris Sulistyaningsih, SH, merubah perjanjian kredit sebelumnya menjadi sebagai berikut:

**21. Long term bank loans (continued)**

**PT Bank KEB Hana Indonesia** (continued)

*This facility is used for the construction of "The Tower" office building. This facility will mature in 54 months which includes a grace period of 18 months from signing of the agreement. Interest rate is 12.50% per annum, and since 26 January 2017 has been amended become 12% per annum.*

*Based on the letter from PT Bank KEB Hana Indonesia dated 6 February 2018, the interest rate on investment loan changed from 12% to 11.75% per annum, effective since February 2018.*

*These loans are secured by a parcel of land with an area of 7,290 sq.m and a building of 72,662 sq.m, with Building Right Certificates No. 278 of 6,040 sq.m and No. 139 of 1,250 sq.m, located at Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 12 and Kav 13, respectively, all on behalf of PT Alfa Goldland Realty.*

*AGR is required to maintain an escrow account for the payment of interest for at least the amount of 1 (one) month interest payment.*

*As of 31 December 2018 and 2017, the balance of this loan amounting to Rp 184,357,678 thousands and Rp 334,307,878 thousands, respectively.*

**PT Bank MNC International Tbk**

*Based on Deed of Credit Agreement No. 190 dated 29 June 2016 made by Sulistyaningsih, SH., subsidiary - PT Alfa Goldland Realty obtained a special transaction loan facility amounting to Rp 130,000,000 thousands for working capital receivable financing, for a period maximum 24 months, with an interest rate of 12% per annum. Repayment with bullet payment of 50% of the amount withdrawn in the 12<sup>th</sup> months commencing from date of withdrawal and the rest is up to 24 months. The collateral is land located in Kota Ayodhya, Jl. M.H. Thamrin No. 3, Kelurahan Kelapa Indah, Tangerang, Banten. SHGB No. 1528 on behalf of PT Alfa Goldland Realty. Based on the letter from PT Bank MNC International Tbk on 18 November 2016 it was agreed to change the facility interest rate to 11.75% per annum.*

*Based on notarial deed No. 188 Credit Agreement – Amendment 1 dated 28 November 2017 by notary Sulistyaningsih, SH, changed the previous credit agreement became as follows:*

**21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)**

**PT Bank MNC International Tbk** (lanjutan)

- a. Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) fasilitas langsung, *on liquidation basis*, maksimal sebesar Rp 130.000.000 ribu, dengan tingkat bunga 11,75% per tahun, jatuh tempo pada 30 Juni 2018.
- b. Pinjaman Tetap (PT) fasilitas langsung, *revolving basis*, maksimal sebesar Rp 65.000.000 ribu, dengan tingkat bunga 11,50% per tahun, jatuh tempo 28 November 2018.

Jaminan berupa tanah SHGB seluas 38.414 m<sup>2</sup> atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Tangerang, Banten yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat 1 sebesar Rp 195.000.000 ribu.

Berdasarkan surat dari PT Bank MNC Internasional Tbk tanggal 31 Januari 2018, efektif sejak 1 Februari 2018, tingkat bunga pinjaman transaksi khusus telah diubah dari 11,75% menjadi 11% per tahun dan tingkat bunga pinjaman tetap diubah dari 11,50% menjadi 11% per tahun.

Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus (PTK) telah dilunasi pada bulan Juni 2018.

Surat dari PT Bank MNC International Tbk tanggal 1 Oktober 2018, suku bunga pinjaman tetap diubah dari 11% menjadi 11,50% per tahun, berlaku efektif sejak 10 Oktober 2018.

Berdasarkan persetujuan perpanjangan fasilitas kredit tanggal 27 November 2018, bahwa fasilitas kredit pinjaman tetap (PT) maksimal sebesar Rp 65.000.000 ribu, tingkat bunga 11,50% per tahun, jangka waktu 12 bulan sampai dengan 27 November 2019.

Per 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 63.000.000 ribu dan Rp 65.000.000 ribu.

**21. Long term bank loans (continued)**

**PT Bank MNC International Tbk** (continued)

- a. *Special Transaction Loan (PTK) of direct facility, on liquidation basis, maximum of Rp 130,000,000 thousands, with interest rate of 11.75% per annum, due on 30 June 2018.*
- b. *Fixed Loan (PT) of direct facility, revolving basis, maximum of Rp 65,000,000 thousands, with interest rate of 11.50% per annum, due on 28 November 2018.*

*Guaranteed by land area of SHGB of 38,414 sq.m. on behalf of PT Alfa Goldland Realty located in Tangerang, Banten burdened by the 1st Rank Mortgage of Rp 195,000,000 thousands.*

*Based on the letter from PT Bank MNC International Tbk dated 31 January 2018, effective since 1 February 2018, the special transaction loan rate changed from 11.75% to 11% per annum and the fixed loan interest rate changed from 11.50% to 11% per annum.*

*Special Transaction Loan (PTK) facility has been fully repaid on June 2018.*

*Letter from PT Bank MNC International Tbk dated 1 October 2018, the interest rate on fixed loan changed from 11% to 11.50% per annum, effective since 10 October 2018.*

*Based on approval of the extension of the credit facility on 27 November 2018, that fixed loan credit facility (PT) maximum amounting to Rp 65,000,000 thousands, an interest rate of 11.50% per annum, period of 12 months up to 27 November 2019.*

*As of 31 December 2018 and 2017, the balance of this loan amounting to Rp 63,000,000 thousands and Rp 65,000,000 thousands, respectively.*



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)**

**PT Bank Central Asia Tbk**

Berdasarkan perjanjian kredit Nomor 31 oleh Notaris Anijaati Sambas, SH, tanggal 20 Desember 2017, Entitas Anak, PT Alfa Goldland Realty memperoleh fasilitas kredit investasi maksimal sebesar Rp 131.465.211.305 yang digunakan untuk mengambil alih pinjaman Perusahaan pada PT Bank ICBC Indonesia Tbk untuk pembiayaan proyek Paddington. Tingkat bunga 9% per tahun. Jangka waktu 5 tahun sampai dengan 20 Desember 2022. Jaminan berupa enam bidang tanah SHGB seluas 9.000 m2 yang terletak di Panunggangan Timur, Kec. Pinang, Tangerang, Banten yang dikenal dengan nama Paddington Heights atas nama PT Alfa Goldland Realty serta jaminan perusahaan dari PT Alam Sutera Realty Tbk. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Berdasarkan perjanjian kredit Nomor 32 oleh Notaris Anijaati Sambas, SH, tanggal 20 Desember 2017, Entitas Anak, PT Alfa Goldland Realty memperoleh fasilitas kredit investasi maksimal sebesar Rp 144.118.652.548 yang digunakan untuk mengambil alih pinjaman Perusahaan pada PT Bank ICBC Indonesia Tbk untuk pembiayaan proyek Prominence. Tingkat bunga 9% per tahun. Jangka waktu 5 tahun sampai dengan 20 Desember 2022. Jaminan berupa sembilan bidang tanah SHGB seluas 13.981 m2 yang terletak di Panunggangan Timur, Kec. Pinang, Tangerang, Banten yang dikenal dengan nama Prominence Tower atas nama PT Alfa Goldland Realty serta jaminan perusahaan dari PT Alam Sutera Realty Tbk. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Berdasarkan surat tanggal 17 Oktober 2018, suku bunga pinjaman investasi diubah dari 9% menjadi 9,50% per tahun, berlaku efektif sejak 25 Oktober 2018.

Per 31 Desember 2018 dan 2017, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 220.467.091 ribu dan Rp 275.583.864 ribu.

**21. Long term bank loans (continued)**

**PT Bank Central Asia Tbk**

Based on the notarial deed No. 31 of Anijaati Sambas, SH dated 20 December 2017, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 131,465,211 thousands which is used to take over the Company's loan from PT Bank ICBC Indonesia Tbk for Paddington project financing. Interest rate 9% per annum. Duration of 5 years up to 20 December 2022. Guarantee of six plots of land SHGB of 9,000 sq.m located in Panunggangan Timur, Kec. Pinang, Tangerang, Banten known as Paddington Heights on behalf of PT Alfa Goldland Realty and the corporate guarantee from PT Alam Sutera Realty Tbk. Repayment in installments from the withdrawal date.

Based on the notarial deed No. 32 of Anijaati Sambas, SH dated 20 December 2017, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 144,118,652,548 which is used to take over the Company's loan from PT Bank ICBC Indonesia Tbk for Prominence project financing. Interest rate 9% per annum. Duration of 5 years up to 20 December 2022. Guarantee of nine plots of land SHGB of 13,981 sq.m located in East Panunggangan, Kec. Pinang, Tangerang, Banten known as Prominence Tower on behalf of PT Alfa Goldland Realty and the corporate guarantee from PT Alam Sutera Realty Tbk. Repayment in installments from the withdrawal date.

Based on the letter dated 17 October 2018, the interest rate on investment loan changed from 9% to 9.50% per annum, effective since 25 October 2018.

As of 31 December 2018 and 2017, the balance of this loan amounting to Rp 220,467,091 thousands and Rp 275,583,864 thousands, respectively.

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>22. Utang obligasi</b>			<b>22. Bonds payable</b>
Dalam Dolar Amerika Serikat :			<i>In US Dollar :</i>
<b>Surat Hutang Senior</b>			<b>Senior Notes</b>
(Nominal USD 235.000.000)	3.403.035.000	3.183.780.000	(Principal USD 235,000,000)
Ditambah/(dikurangi)			Addition/(deduction) of
biaya perolehan :			acquisition cost :
Diskon	(55.265.289)	(51.704.587)	Discount
Biaya emisi obligasi	(63.798.936)	(63.798.936)	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	97.837.403	78.222.276	Amortization cost
<b>Jumlah</b>	<b>3.381.808.178</b>	<b>3.146.498.753</b>	<b>Total</b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**22. Utang obligasi (lanjutan)**

**22. Bonds payable (continued)**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Surat Hutang Senior</b>			<b>Senior Notes</b>
(Nominal USD 245.000.000)	3.547.845.000	3.319.260.000	(Principal USD 245,000,000)
Ditambah/(dikurangi)			Addition/(deduction) of
biaya perolehan :			acquisition cost :
Diskon	(20.097.129)	(18.802.285)	Discount
Biaya emisi obligasi	(57.550.787)	(57.550.787)	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	30.602.890	16.274.933	Amortization cost
<b>Jumlah</b>	<b>3.500.799.974</b>	<b>3.259.181.861</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah seluruhnya</b>	<b>6.882.608.152</b>	<b>6.405.680.614</b>	<b>Grand total</b>

**Nominal USD 235.000.000**

**Principal USD 235,000,000**

Pada tanggal 27 Maret 2013, entitas anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 235.000.000 dengan bunga tetap sebesar 6,95% per tahun. Obligasi ini berjangka 7 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 27 September 2013.

On 27 March 2013, the subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 235,000,000, with fixed interest of 6.95% per annum. The bond term is 7 years with maturity on 27 March 2020. Interest should be paid semi-annually commencing on 27 September 2013.

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 98,376% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

The selling price of the bonds on issuance was at 98.376% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange (SGX) with the Bank of New York Mellon as the trustee.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 27 Maret 2017, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutangnya, baik sebagian ataupun seluruhnya dengan harga penebusan sebesar 103,475% (2017), 101,738% (2018) dan 100% (2019).

The bonds must be repaid on the maturity date at a price equal to the principal amount. At any time on or after 27 March 2017, the Company may redeem the senior notes, in whole or in part at a redemption price equal to the percentage of principal amount of 103.475% (2017), 101.738% (2018) and 100% (2019).

Hasil penerbitan obligasi akan dipergunakan seluruhnya untuk pengembangan usaha Perusahaan melalui pembelian tanah dan atau pembangunan serta untuk pembayaran fasilitas pinjaman bank yang tercatat saat penerbitan obligasi.

Proceeds of the bonds will be used entirely for business development through purchase of land, construction and development and settlement of bank loans recorded at bond issuance date.

Obligasi ini dijamin oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebagai penjamin induk dan jaminan dari entitas anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Alfa Goldland Realty dan PT Nusa Raya Mitratama).

The bonds are secured by PT Alam Sutera Realty Tbk as the parent guarantor and the guarantee of subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja, PT Alfa Goldland Realty and PT Nusa Raya Mitratama).

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B+ dari Fitch.

Upon issuance the bonds are rated B2 from Moody's, rated B from Standard & Poor's and rated B+ from Fitch.

**22. Utang obligasi (lanjutan)**

**Nominal USD 245.000.000**

Pada tanggal 24 Oktober 2016, entitas anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 245.000.000 dengan bunga tetap sebesar 6,625% per tahun. Obligasi ini berjangka 5,5 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2022. Bunga dibayarkan setiap enam bulan dihitung mulai tanggal 24 April 2017.

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 99,434% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 24 April 2020, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutangnya sampai 35% dengan pendanaan modal pada harga penebusan sebesar 106,625% dari jumlah pokok obligasi.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk mendanai pembelian kembali utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2019.

Obligasi ini dijamin oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebagai penjamin induk dan jaminan dari entitas anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate dan PT Delta Manunggal Raharja).

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B+ dari Fitch Rating Ltd.

Pada 31 Desember 2018, peringkat Perusahaan atas obligasi tersebut diatas memperoleh peringkat B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B dari Fitch Rating Ltd.

Obligasi tersebut memiliki hak senior atas pembayaran untuk kewajiban saat ini dan akan datang dari penerbit secara tegas atas subordinasi dari hak pembayaran obligasi, dan peringkat paling tidak pari pasu dengan hak pembayaran dengan seluruh un subordinasi kewajiban dari penerbit.

**22. Bonds payable (continued)**

**Principal USD 245,000,000**

*On 24 October 2016, the subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 245,000,000, with fixed interest of 6.625% per annum. The bond term is 5.5 years with maturity on 24 April 2022. Interest should be paid semi-annually commencing from 24 April 2017.*

*The selling price of the bonds on issuance was at 99.434% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange (SGX) with the Bank of New York Mellon as the trustee.*

*The bonds must be repaid on the maturity date at a price equal to the principal amount. At any time on or after 24 April 2020, the Company may redeem the senior notes up to 35% with proceeds from equity offering at redemption price of 106.625% of the principal amount of the bonds.*

*Proceeds of the bonds was used to fund the early redemption of bonds payable that will mature the 2019.*

*The bonds are secured by PT Alam Sutera Realty Tbk as the parent guarantor and the guarantee of subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate and PT Delta Manunggal Raharja).*

*These bonds upon issuance are rated B2 from Moody's and rated B from Standard & Poor's and rated B+ from Fitch Rating Ltd.*

*As of 31 December 2018, the Company's rating on those bonds are rated B2 from Moody's and rated B from Standard & Poor's and rated B from Fitch Rating Ltd.*

*The bonds are senior in right of payment to any existing and future obligations of the issuer expressly subordinated in right of payment to the bonds, and rank at least pari pasu in right of payment with all unsubordinated indebtedness of the issuer.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. Uang jaminan yang dapat dikembalikan**

Akun ini merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah. Rincian sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)	1.014.723.920	1.170.153.190	PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)
Lainnya	47.474.977	41.189.069	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.062.198.897</u></b>	<b><u>1.211.342.259</u></b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 26 Juli 2016, entitas anak - PT Delta Mega Persada telah menerima uang jaminan sebesar Rp 1,45 Triliun dalam rangka kerjasama mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten dengan anak perusahaan China Fortune Land Development Co., Ltd. – PT CFLD Indonesia Real Estate Development (CFLD Indonesia) untuk pelaksanaan perjanjian selama 5 tahun pertama. Seiring dengan progres kerjasama, jaminan akan dicairkan secara bertahap (selanjutnya lihat catatan 38a).

**23. Refundable deposit**

This account represents liabilities in Rupiah currency. The details are as follows :

On 26 July 2016, the subsidiary - PT Delta Mega Persada received a security deposit amounting to Rp 1.45 Trillion in connection with cooperation in developing Pasar Kemis area, Tangerang, Banten, with PT CFLD Indonesia Real Estate Development (CFLD Indonesia), a subsidiary of China Fortune Land Development Co., Ltd. for the implementation of the agreement during the first 5 years. As the cooperation progresses, the security deposit will be gradually released (further see note 38a).

**24. Liabilitas imbalan kerja**

Perusahaan dan entitas anak membukukan liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawannya yang memenuhi kualifikasi sesuai dengan UU Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 24 “Imbalan Kerja”.

Beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Biaya jasa kini	10.736.707	8.585.324	Current service cost
Biaya bunga	3.701.857	3.815.062	Interest cost
Biaya jasa lalu	(3.886.985)	(3.900.223)	Past service cost
<b>Jumlah</b>	<b><u>10.551.579</u></b>	<b><u>8.500.163</u></b>	<b>Total</b>

Kewajiban imbalan kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut :

Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	84.831.621	83.560.349	Present value of unfunded obligations
Nilai wajar aset program	-	-	Fair value of plan assets
<b>Kewajiban bersih</b>	<b><u>84.831.621</u></b>	<b><u>83.560.349</u></b>	<b>Net liability</b>

**24. Employee benefits obligation**

The Company and its subsidiaries calculate and provide employee benefits obligation for all employees who met the qualification of Labor Law No. 13/2003 dated 25 March 2003 and Statements of Financing Accounting Standard (SFAS) No. 24 “Employee benefits”.

Amounts recognized in consolidated statements of income and other comprehensive income in respect of these employee benefits are as follows :

The amounts included in the consolidated statements of financial position are as follows :

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**24. Liabilitas imbalan kerja (lanjutan)**

**24. Employee benefits obligation (continued)**

Mutasi kewajiban bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

Movements in the net liability in the consolidated statements of financial position are as follows :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Saldo awal	83.560.349	68.601.905	<i>Beginning balance</i>
Pembayaran manfaat	(916.139)	(981.654)	<i>Benefits payment</i>
Beban periode berjalan	10.551.579	8.500.163	<i>Current period expense</i>
Pendapatan komprehensif lain			<i>Other comprehensive income</i>
- pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(8.364.168)	7.439.935	<i>- remeasurement of a net defined benefits liability</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>84.831.621</u></b>	<b><u>83.560.349</u></b>	<b><i>Ending balance</i></b>

Perhitungan aktuarial program manfaat pasti tahun 2018 dan 2017, dilakukan oleh PT Padma Radya Aktuarial - aktuaris independen, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit". Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut :

Defined benefit plan actuarial calculations in year 2018 and 2017, were performed by PT Padma Radya Aktuarial - an independent actuary, using the "Projected Unit Credit" method. The actuarial valuation was carried out by using the following key assumptions :

Tingkat diskonto	8,25%	7,00%	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	8%	8 - 10%	<i>Salary increment rate</i>
Tingkat kematian	TMI-3	TMI-3	<i>Mortality rate</i>
Usia pengunduran diri	55 tahun/year old	55 tahun/year old	<i>Normal retirement rate</i>
Jumlah karyawan yang berhak	1.115	1.258	<i>Number of entitled employees</i>

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

The sensitivity analysis of changes in main assumptions of the long-term employee benefit obligations for the years ended 31 December 2018 and 2017 are as follows :

	Perubahan asumsi/ <i>Change in assumptions</i>	Dampak terhadap liabilitas imbalan pasti kenaikan (penurunan)/ <i>Impact on defined benefit liability increase (decrease)</i>		
		Kenaikan dari asumsi/ <i>Increase in assumption</i>	Penurunan asumsi/ <i>Decrease in assumptions</i>	
<b>31 Desember 2018</b>				<b><i>31 December 2018</i></b>
Bunga diskonto	1%	(3.583.543)	4.045.969	<i>Discount rate</i>
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	3.843.408	(3.472.388)	<i>Salary growth rate</i>
<b>31 Desember 2017</b>				<b><i>31 December 2017</i></b>
Bunga diskonto	1%	(3.981.865)	4.514.506	<i>Discount rate</i>
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	4.216.914	(3.796.816)	<i>Salary growth rate</i>

**25. Modal saham**

**25. Share capital**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Modal dasar	2.400.000.000	2.400.000.000	<i>Authorized capital</i>
Telah ditempatkan dan disetor penuh	<u>1.964.941.189</u>	<u>1.964.941.189</u>	<i>Issued and fully paid</i>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**25. Modal saham** (lanjutan)

Berdasarkan akta notaris Erly Soehandjojo, SH., No. 256 tanggal 10 November 1997, modal dasar Perusahaan sebesar Rp 20.000.000 ribu yang terbagi atas 20 juta saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 tanggal 12 Mei 1998.

Berdasarkan akta No. 94 tanggal 23 April 2007 yang dibuat oleh notaris Misahardi Wilamarta SH., modal dasar Perusahaan telah ditingkatkan menjadi sebesar Rp 250.000.000 ribu terbagi atas 250.000.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh). Dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor oleh PT Selaras Citamanunggal sebesar Rp 192.000.000 ribu sehingga jumlah modal ditempatkan dan disetor meningkat dari Rp 20.000.000 ribu menjadi Rp 212.000.000 ribu. Perubahan anggaran dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. WJ-05242 HT. 01.04-TH. 2007 tanggal 8 Mei 2007.

Berdasarkan perjanjian jual beli saham tanggal 28 Mei 2007, disetujui untuk menjual saham Perusahaan yang dimiliki oleh Tuan Karman Widjaya sejumlah 150.000 saham kepada PT Tangerang Fajar Industrial Estate.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 111 tanggal 23 Agustus 2007, modal dasar Perusahaan telah ditingkatkan menjadi sebesar Rp 2.400.000.000 ribu yang terbagi atas 2.400.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 212.000.000 ribu menjadi Rp 1.398.681.000 ribu, dilakukan berkaitan dengan inbreng saham (lihat catatan 2). Selain itu juga mengubah nama Perusahaan dari semula PT Adhihutama Manunggal menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. W7-09419HT.01.04-TH.2007 tanggal 27 Agustus 2007.

Berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, SH., No. 71 tanggal 19 September 2007 tentang risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, disetujui untuk : mengubah status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka; mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 (Rupiah penuh) per saham menjadi Rp 100 (Rupiah penuh) per saham.

**25. Share capital** (continued)

Based on notarial deed of Erly Soehandjojo, SH., No. 256 dated 10 November 1997, the authorized capital of the Company is Rp 20,000,000 thousands consists of 20 million shares at nominal value Rp 1,000 (full Rupiah) per share and has been approved by Minister of Justice of the Republic of Indonesia by Decision letter No. C2-4967.HT.01.04.TH.1998 dated 12 May 1998.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 94 dated 23 April 2007, the Company's authorized capital was increased to Rp 250,000,000 thousands consists of 250,000,000 shares at nominal value @ Rp 1,000 (full Rupiah). And increased issued and fully-paid up capital by PT Selaras Citamanunggal of Rp 192,000,000 thousands, so the total of issued and fully paid-up was increased from Rp 20,000,000 thousands to Rp 212,000,000 thousands. The changes of this article of association, has been approved by Minister of Law and Human Right in the decision letter No. WJ-05242 HT. 01.04-TH. 2007 dated 8 May 2007.

Based on share sales and purchase agreement dated 28 May 2007, it was agreed to sale 150,000 of the Company's shares owned by Mr. Karman Widjaya to PT Tangerang Fajar Industrial Estate.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 111 dated 23 August 2007, the Company's authorized capital has been increased to Rp 2,400,000,000 thousands consisting of 2,400,000,000 shares at par value of Rp 1,000 (full Rupiah) per share, and the increase of issued and paid-up capital from Rp 212,000,000 thousands to Rp 1,398,681,000 thousands, in relation to share in-specie contribution (see note 2). Also the change of the Company's name, from PT Adhihutama Manunggal into PT Alam Sutera Realty Tbk. The changes of this articles association, was agreed by Minister of Law and Human Right in the decision letter No. W7-09419HT.01.04-TH.2007 dated 27 August 2007.

Based on notarial deed of Misahardi Wilamarta SH., No. 71 dated 19 September 2007 regarding Extra-ordinary General Shareholders Meeting, it agreed to: change the status of the Company from private company to public company, and to change nominal value of share from Rp 1,000 (full Rupiah) per share to Rp 100 (full Rupiah) per share.

**25. Modal saham (lanjutan)**

Pada tanggal 7 Desember 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal - Lembaga Keuangan (Bapepam - LK) dengan suratnya No. S.6232/BL/2007 untuk melakukan penawaran umum perdana atas 3.142.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Waran Seri I merupakan efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham biasa atas nama dari portepel Perusahaan dengan nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan ketentuan pemegang 1 waran berhak membeli 1 saham dengan harga Rp 110 (Rupiah penuh) per saham, dengan masa pelaksanaan sampai dengan 17 Desember 2009. Sampai dengan akhir masa pelaksanaan telah direalisasikan sejumlah 734.291.888 saham atau sebesar Rp 73.429.189 ribu.

Pada 24 Januari 2012, Perusahaan telah meningkatkan modal saham dengan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dengan jumlah 1.786.310.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan harga pelaksanaan Rp 440 (Rupiah penuh) per saham. Pelaksanaan penerbitan saham baru ini telah mendapat persetujuan dari pemegang saham berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 47 tanggal 25 Nopember 2011 oleh notaris Arie Susanto SH., bahwa rapat tersebut telah menyetujui penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari modal disetor Perseroan, yang akan dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak disetujuinya rencana penambahan modal tanpa HMETD.

Berdasarkan pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 08 tanggal 2 Februari 2012 oleh notaris Unita Christina Winata SH., disetujui penambahan modal tanpa HMETD paling banyak 10% dari modal disetor. Berdasarkan surat dari Biro Administrasi Efek PT Raya Saham Registra tanggal 25 Januari 2012, maka dari hasil penawaran umum terbatas saham dalam rangka penambahan modal tanpa HMETD sejumlah 1.786.310.000 saham telah diambil bagian dan disetor penuh oleh PT Manunggal Prime Development, sehingga dengan demikian jumlah saham yang telah dikeluarkan Perusahaan adalah sejumlah 19.649.411.888 saham dengan nilai sebesar Rp 1.964.941.189 ribu.

**25. Share capital (continued)**

*On 7 December 2007, the Company obtained effective statement from the chairman of the Capital Market Supervisory Agency - Financial Institution (Bapepam - LK) in its letter No. S.6232/BL/2007 for the initial public offering of 3,142,000,000 shares. On 18 December 2007, the said shares have been listed on the Indonesia Stock Exchanges.*

*Warrant Series I represents securities which offer the rights to stockholders to buy common stock under the name from the Company's portfolio with nominal Rp 100 (full Rupiah) per share, with term of 1 warrant holder has a right to buy 1 share with price of Rp 110 (full Rupiah) per share, with the realization period up to 17 December 2009. Up to the end of realization period, it was realized a sum of 734,291,888 shares amounting to Rp 73,429,189 thousands.*

*On 24 January 2012, the Company increased the share capital without Preemptive Rights (HMETD) of 1,786,310,000 shares, par value of Rp 100 (full Rupiah) per share at an exercise price of Rp 440 (full Rupiah) per share. The issuance of new shares have been approved by the Shareholders of the Company based on the Minutes of Extraordinary General Shareholders Meeting No. 47 dated 25 November 2011 of notary Arie Susanto SH., pursuant to the meeting, the shareholders approved the issuance of the new share capital without Preemptive Rights for maximum of 10% (ten percent) of the Company's paid up capital, which will be conducted within 2 (two) years from the approval of this plan to increase the capital without Preemptive Rights.*

*Based on statements of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No. 08 dated 2 February 2012 by notary Unita Christina Winata SH., approved the capital increase without Preemptive Rights maximum 10% of paid-in capital. Based on the letter from the Bureau of Securities Administration of PT Raya Saham Registra on 25 January 2012, the limited public offering of shares in order to increase the capital without Preemptive Rights number of 1,786,310,000 shares have been subscribed and fully paid by PT Manunggal Prime Development, resulting in the number of issued shares of the Company to 19,649,411,888 shares with a value of Rp 1,964,941,189 thousands.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**25. Modal saham (lanjutan)**

Susunan pemegang saham Perusahaan tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

31 Desember/ December 2018

<u>Pemegang saham/ Shareholder's name</u>	<u>Jumlah saham/ Number of share</u>	<u>Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)</u>	<u>Jumlah/ Total</u>
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	4.954.100.000	25,21	495.410.000
PT Manunggal Prime Development	4.188.337.864	21,32	418.833.786
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ <i>Public</i> :			
- Mkes-Client Repo	1.704.550.000	8,67	170.455.000
- Lain-lain/ <i>Others</i>	8.672.714.724	44,14	867.271.473
<b>Jumlah/ Total</b>	<b><u>19.649.411.888</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>1.964.941.189</u></b>

Tidak ada saham milik masyarakat - lain-lain yang jumlahnya melebihi 5%.

*There are no amounts of shares held by the public - others which exceed 5%.*

31 Desember/ December 2017

<u>Pemegang saham/ Shareholder's name</u>	<u>Jumlah saham/ Number of share</u>	<u>Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)</u>	<u>Jumlah/ Total</u>
PT Tangerang Fajar Industrial Estate	4.954.100.000	25,21	495.410.000
PT Manunggal Prime Development	4.330.658.764	22,04	433.065.876
Masyarakat/ <i>Publics</i> :			
- Mkes-Client Repo	1.571.229.100	8,00	157.122.910
- Lain-lain/ <i>Others</i>	8.793.424.024	44,75	879.342.403
<b>Jumlah/ Total</b>	<b><u>19.649.411.888</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>1.964.941.189</u></b>

Tidak ada saham milik masyarakat yang jumlahnya melebihi 5%.

*There are no amounts of shares held by the public which exceed 5%.*

**26. Tambahan modal disetor - bersih**

**26. Additional paid in capital - net**

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Terdiri dari :			Consist of :
a. Agio saham - bersih	592.493.396	592.493.396	a. Share premium - net
b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (catatan 2)	(39.339.518)	(39.339.518)	b. Difference in value of restructuring transaction between entities under common control (note 2)
c. Pengampunan pajak	123.469.527	123.469.527	c. Tax amnesty
<b>Jumlah</b>	<b><u>676.623.405</u></b>	<b><u>676.623.405</u></b>	<b>Total</b>



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**26. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)**

**26. Additional paid in capital - net (continued)**

**a. Agio saham - net**

**a. Share premium - net**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Agio saham - 2007	15.710.000	15.710.000	Share premium - 2007
- 2009	7.342.919	7.342.919	- 2009
- 2012	607.345.400	607.345.400	- 2012
Biaya emisi saham	(37.904.923)	(37.904.923)	Shares issuance expenses
<b>Jumlah</b>	<b><u>592.493.396</u></b>	<b><u>592.493.396</u></b>	<b>Total</b>

Tahun 2007

Year 2007

Merupakan selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya, rinciannya sebagai berikut :

*Represents the difference between the price at which shares were sold to the public and the nominal value, as follows :*

Hasil penjualan 3.142.000.000	
saham @ Rp 105 (Rupiah penuh)	Rp 329.910.000
Nilai nominal 3.142.000.000	
saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	Rp 314.200.000
<b>Agio saham</b>	<b><u>Rp 15.710.000</u></b>

Proceed from sales of 3,142,000,000	
shares @ Rp 105 (full Rupiah)	Rp 329,910,000
Par value of 3,142,000,000	
shares @ Rp 100 (full Rupiah)	Rp 314,200,000
<b>Share premium</b>	<b><u>Rp 15,710,000</u></b>

Tahun 2009

Year 2009

Merupakan selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya, rincian sebagai berikut :

*Represents the difference between the price at which shares were sold to the public and the nominal value, as follows :*

Hasil penjualan 734.291.888	
saham @ Rp 110 (Rupiah penuh)	Rp 80.772.108
Nilai nominal 734.291.888	
saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	Rp 73.429.189
<b>Agio saham</b>	<b><u>Rp 7.342.919</u></b>

Proceed from sales of 734,291,888	
shares @ Rp 110 (full Rupiah)	Rp 80,772,108
Par value of 734,291,888	
shares @ Rp100 (full Rupiah)	Rp 73,429,189
<b>Share premium</b>	<b><u>Rp 7,342,919</u></b>

Tahun 2012

Year 2012

Merupakan selisih antara hasil penerbitan saham tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dengan nilai nominalnya:

*Represents the difference between issuance of shares capital without Preemptive Rights (HMETD) and the nominal value, as follows:*

Hasil penerbitan 1.786.310.000	
saham @ Rp 440 (Rupiah penuh)	Rp 785.976.400
Nilai nominal 1.786.310.000	
saham @ Rp 100 (Rupiah penuh)	Rp 178.631.000
<b>Agio saham</b>	<b><u>Rp 607.345.400</u></b>

Proceed from issuance of 1,786,310,000	
shares @ Rp 440 (full Rupiah)	Rp 785,976,400
Par value of 1,786,310,000	
shares @ Rp100 (full Rupiah)	Rp 178,631,000
<b>Share premium</b>	<b><u>Rp 607,345,400</u></b>

**Biaya emisi saham**

**Shares issuance expenses**

Merupakan biaya sehubungan dengan penawaran perdana saham yang dilakukan pada bulan Desember 2007 sebesar Rp 9.635.749 ribu dan penerbitan saham tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) pada bulan Januari 2012 sebesar Rp 28.269.174 ribu.

*Comprise of expenses incurred for the initial public offering of shares which was conducted in December 2007 amounting to Rp 9,635,749 thousands and issuance of shares capital without Preemptive Rights (HMETD) in January 2012 amounting to Rp 28,269,174 thousands.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**26. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)**

**b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependali**

Lihat catatan 2.

**c. Pengampunan pajak**

**26. Additional paid in capital - net (continued)**

**b. Difference in value of restructuring transaction between entities under common control**

See note 2.

**c. Tax amnesty**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Terdiri dari :			Consist of :
a. Perusahaan	2.527.360	2.527.360	a. The Company
b. Entitas anak tertentu	<u>120.942.167</u>	<u>120.942.167</u>	b. Certain subsidiaries
<b>Jumlah</b>	<b><u>123.469.527</u></b>	<b><u>123.469.527</u></b>	<b>Total</b>

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tertanggal 19 Desember 2016, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 2.527.360 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, Perusahaan telah membayar uang tebusan sebesar Rp 75.821 ribu pada tanggal 1 Desember 2016.

Pada 2016, entitas anak tertentu juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 81.950.720 ribu

Berdasarkan pernyataan harta tersebut, entitas anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 1.633.831 ribu. Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 81.526.689 ribu.

Pada 2017, entitas anak tertentu juga telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 39.869.023 ribu. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, entitas anak telah membayar uang tebusan sebesar Rp 1.993.451 ribu. Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 39.415.478 ribu.

Based on Tax Amnesty Letter dated 19 December 2016, the Company submitted a Form of Declaration for Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 2,527,360 thousands. Based on the declaration of the assets, the Company paid a ransom amounted Rp 75,821 thousands on 1 December 2016.

In 2016, the certain subsidiaries also submitted a Form of Declaration of Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 81,950,720 thousands.

Based on the declaration of the assets, the subsidiaries paid a ransom amounted Rp 1,633,831 thousands. Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 81,526,689 thousands.

In 2017, the certain subsidiaries also submitted a Form of Declaration of Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 39,869,023 thousands. Based on the declaration of the assets, the subsidiaries paid a ransom amounted Rp 1,993,451 thousands. Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 39,415,478 thousands.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**26. Tambahan modal disetor - neto (lanjutan)**

**c. Pengampunan pajak (lanjutan)**

Aset Pengampunan Pajak merupakan aset yang dimiliki Perusahaan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) di tahun 2007, yang dicatat sebagai aset lain-lain dengan mengkreditkan akun modal disetor lainnya - Pengampunan Pajak. Uang tebusan Pengampunan Pajak dicatat sebagai beban lain-lain.

**27. Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali**

	<u>31 Desember/ December</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terdiri dari :		
PT Delta Mega Persada	(124.820.709)	(124.820.709)
PT Permata Indah Kedaton	25.066.656	25.066.656
PT Alam Sutera Realty Tbk	<u>(1.397)</u>	<u>(1.397)</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>(99.755.450)</u></b>	<b><u>(99.755.450)</u></b>

PT Delta Mega Persada

Pada Juli 2015, PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak, melakukan pembelian 33.555 lembar saham PT Permata Indah Kedaton dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut:

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp 188.808.710
Harga perolehan	<u>Rp 314.730.850</u>
<b>Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali</b>	<b><u>(Rp 125.922.140)</u></b>

Transaksi diatas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DMP. Bagian Grup atas selisih transaksi dengan pihak non-pengendali tersebut adalah sebesar Rp 124.820.709 ribu.

PT Permata Indah Kedaton

Pada Januari 2016, PT Permata Indah Kedaton (PIK) - entitas anak, melakukan pembelian 5.280 lembar saham PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) dari PT Bumi Asri Cipta Mandiri - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut:

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp 38.586.572
Harga perolehan	<u>Rp 13.200.000</u>
<b>Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali</b>	<b><u>Rp 25.386.572</u></b>

**26. Additional paid in capital - net (continued)**

**c. Tax amnesty (continued)**

The Tax Amnesty Assets are assets owned by the Company before conducting Initial Public Offering in 2007, recorded as other assets with credit on account Other Paid in capital - Tax Amnesty. Tax Amnesty ransom recorded as other expense.

**27. Difference in transaction with non-controlling interests**

	<u>31 Desember/ December</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Consist of :		
PT Delta Mega Persada	(124.820.709)	(124.820.709)
PT Permata Indah Kedaton	25.066.656	25.066.656
PT Alam Sutera Realty Tbk	<u>(1.397)</u>	<u>(1.397)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(99.755.450)</u></b>	<b><u>(99.755.450)</u></b>

PT Delta Mega Persada

In July 2015, PT Delta Mega Persada (DMP) - subsidiaries, purchased 33,555 shares of PT Permata Indah Kedaton from PT Bumi Asri Cipta Mandiri - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	Rp 188,808,710
Acquisition cost	<u>Rp 314,730,850</u>
<b>Difference in transaction with non-controlling interests</b>	<b><u>(Rp 125,922,140)</u></b>

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DMP. Part of the Group on the difference transactions with non-controlling interest amounted to Rp 124,820,709 thousands.

PT Permata Indah Kedaton

In January 2016, PT Permata Indah Kedaton (PIK) - subsidiaries, purchased 5,280 shares of PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) from PT Bumi Asri Cipta Mandiri - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	Rp 38,586,572
Acquisition cost	<u>Rp 13,200,000</u>
<b>Difference in transaction with non-controlling interests</b>	<b><u>Rp 25,386,572</u></b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**27. Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali (lanjutan)**

Transaksi diatas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DRJ. Bagian Grup atas selisih transaksi dengan pihak non-pengendali tersebut adalah sebesar Rp 25.066.656 ribu.

PT Alam Sutera Realty Tbk

Pada Juli 2016, PT Alam Sutera Realty Tbk menjual sahamnya sebanyak 10.000 lembar saham PT Delta Mega Persada (DMP) kepada CFLD Investment II Pte. Ltd. - kepentingan non-pengendali, dengan rincian sebagai berikut:

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp	11.397
Harga jual	<u>Rp</u>	<u>10.000</u>

**Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali** **Rp** **(1.397)**

Transaksi diatas menghasilkan selisih transaksi dengan pihak non-pengendali pada ekuitas DMP sebesar Rp 1.397 ribu.

**28. Saldo laba - ditentukan penggunaannya**

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh notaris Shanti Indah Lestari No. 1 tanggal 24 Mei 2018, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, yakni sebesar Rp 1.000.000 ribu sebagai dana cadangan umum Perusahaan.

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh notaris Herna Gunawan, S.H., M.Kn. No. 1 tanggal 7 Juni 2017, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, yakni sebesar Rp 1.000.000 ribu sebagai dana cadangan umum Perusahaan.

Saldo per 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 7.000.000 ribu dan Rp 6.000.000 ribu.

**27. Difference in transaction with non-controlling interests (continued)**

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DRJ. Part of the Group on the difference transactions with non-controlling interest amounted to Rp 25,066,656 thousands.

PT Alam Sutera Realty Tbk

In July 2016, PT Alam Sutera Realty Tbk sold 10,000 shares of its investment in PT Delta Mega Persada (DMP) to CFLD Investment II Pte. Ltd. - non-controlling interest, with details as follows :

Net assets - book value which taken over	Rp	11,397
Selling price	<u>Rp</u>	<u>10,000</u>

**Difference in transaction with non-controlling interests** **Rp** **(1,397)**

The above transaction resulted in difference in transactions with non-controlling interest in the equity of the DMP amounted to Rp 1,397 thousands.

**28. Retained earnings - appropriated**

Based on deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders by notary Shanti Indah Lestari No. 1 dated 24 May 2018, it was approved to use of the Company's net income for the year ended 31 December 2017, amounting to Rp 1,000,000 thousands as the Company's general reserve fund.

Based on deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders by notary Herna Gunawan, S.H., M.Kn. No. 1 dated 7 June 2017, it was approved to use of the Company's net income for the year ended 31 December 2016, amounting to Rp 1,000,000 thousands as the Company's general reserve fund.

Balance as of 31 December 2018 and 2017 amounting to Rp 7,000,000 thousands and Rp 6,000,000 thousands, respectively.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**29. Kepentingan non-pengendali**

**29. Non-controlling interests**

	<b>31 Desember/ December</b>				
	<b>2018</b>		<b>2017</b>		
	<b>Jumlah/ Total</b>	<b>%</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	<b>%</b>	
Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak					<i>Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets</i>
PT Delta Mega Persada	15.399.137	0,46	10.509.447	0,46	<i>PT Delta Mega Persada</i>
PT Duta Prakarsa Development	11.785.583	1,00	10.777.250	1,00	<i>PT Duta Prakarsa Development</i>
PT Nusa Cipta Pratama	634.321	0,02	579.517	0,02	<i>PT Nusa Cipta Pratama</i>
PT Alfa Goldland Realty	621.394	0,01	567.922	0,01	<i>PT Alfa Goldland Realty</i>
PT Nusa Raya Mitratama	2.382	0,01	2.276	0,01	<i>PT Nusa Raya Mitratama</i>
PT Permata Indah Kedaton	1.622.964	0,80	1.426.650	0,80	<i>PT Permata Indah Kedaton</i>
PT Duta Realtindo Jaya	1.635.755	0,80	1.437.698	0,80	<i>PT Duta Realtindo Jaya</i>
PT Garuda Adhimatra Indonesia	71.762.997	9,71	77.460.252	9,71	<i>PT Garuda Adhimatra Indonesia</i>
PT Delta Manunggal Raharja	107.313	0,01	95.142	0,01	<i>PT Delta Manunggal Raharja</i>
PT Tangerang Matra Real Estate	4.281.795	0,20	4.420.770	0,20	<i>PT Tangerang Matra Real Estate</i>
	<b><u>107.853.641</u></b>		<b><u>107.276.924</u></b>		
Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba periode berjalan entitas anak					<i>Portion of non-controlling interest on total profit for the period of subsidiaries</i>
PT Delta Mega Persada	4.884.372	0,46	7.140.102	0,46	<i>PT Delta Mega Persada</i>
PT Duta Prakarsa Development	1.008.124	1,00	562.524	1,00	<i>PT Duta Prakarsa Development</i>
PT Nusa Cipta Pratama	54.159	0,02	30.211	0,02	<i>PT Nusa Cipta Pratama</i>
PT Alfa Goldland Realty	52.846	0,01	29.492	0,01	<i>PT Alfa Goldland Realty</i>
PT Nusa Raya Mitratama	106	0,01	101	0,01	<i>PT Nusa Raya Mitratama</i>
PT Permata Indah Kedaton	196.192	0,80	137.511	0,80	<i>PT Permata Indah Kedaton</i>
PT Duta Realtindo Jaya	197.934	0,80	41.698	0,80	<i>PT Duta Realtindo Jaya</i>
PT Garuda Adhimatra Indonesia	(5.776.402)	9,71	(2.808.435)	9,71	<i>PT Garuda Adhimatra Indonesia</i>
PT Delta Manunggal Raharja	12.171	0,01	146.990	0,01	<i>PT Delta Manunggal Raharja</i>
PT Tangerang Matra Real Estate	(139.045)	0,20	(70.826)	0,20	<i>PT Tangerang Matra Real Estate</i>
	<b><u>490.457</u></b>		<b><u>5.209.368</u></b>		

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**30. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya**

Rincian penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya adalah sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Real estat :</b>			<b>Real estate :</b>
Tanah	1.654.753.603	1.581.462.246	Land
Rumah dan ruko	1.324.101.019	1.281.154.819	Houses and shophouses
Apartemen	268.316.078	675.164.445	Apartments
Gedung perkantoran	289.441.013	4.850.130	Office buildings
	<u>3.536.611.713</u>	<u>3.542.631.640</u>	
<b>Jasa hospitality dan prasarana :</b>			<b>Hospitality and infrastructure :</b>
Pengelolaan kota	103.554.659	84.770.842	Township management
Rekreasi dan olahraga	10.158.818	9.560.677	Recreation and sports
Sewa dan fasilitasnya	144.225.552	156.593.339	Rent and its facility
Lain-lain	73.583.916	54.257.251	Others
	<u>331.522.945</u>	<u>305.182.109</u>	
<b>Pariwisata :</b>			<b>Tourism :</b>
Tiket	67.051.094	40.018.291	Ticket
Restoran	16.029.918	15.380.067	Restaurant
Sewa	17.021.709	9.298.529	Rent
Lainnya	5.459.258	2.754.215	Others
	<u>105.561.979</u>	<u>67.451.102</u>	
<b>Lainnya</b>	<u>1.561.523</u>	<u>1.842.247</u>	<b>Others</b>
<b>Jumlah</b>	<u><b>3.975.258.160</b></u>	<u><b>3.917.107.098</b></u>	<b>Total</b>

Jumlah unit real estat terjual :

Tanah	106 unit/units	45 unit/units	Land
Rumah dan ruko	773 unit/units	1.082 unit/units	Houses and shophouses
Apartemen	462 unit/units	1.524 unit/units	Apartements
Gedung perkantoran	13 unit/units	1 unit/unit	Office buildings

Rincian penjualan kepada pihak berelasi adalah :

Karyawan kunci	2.415.000	5.335.222	Key employees
Entitas pihak berelasi	3.934.036	8.193.549	Related party entities
<b>Jumlah</b>	<u><b>6.349.036</b></u>	<u><b>13.528.771</b></u>	<b>Total</b>

Pendapatan jasa *hospitality* dan prasarana berasal dari iuran pemeliharaan lingkungan seperti iuran listrik, air, kebersihan dan keamanan. Pendapatan sewa berasal dari sewa lahan Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera dan gedung kantor - Wisma Argo Manunggal serta iuran dari fasilitas rekreasi dan olah raga dan lainnya.

*Hospitality and infrastructure revenue is derived from property maintenance fees such as electricity, water, cleaning and security. Income from rent is derived from rental of Flavor Bliss, Pasar Delapan, Mall @ Alam Sutera and office building - Wisma Argo Manunggal and dues from recreation and sport facilities and others.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**30. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya**  
(lanjutan)

Pada bulan November 2018, terdapat penjualan tanah yang berlokasi di Kec. Pinang, Tangerang kepada pihak berelasi - PT Selaras Cita Manunggal sebesar Rp 28.011.818 ribu sehubungan dengan pembebasan lahan terkait pembangunan jalan tol.

Tidak ada penjualan lain pada entitas pihak berelasi yang jumlahnya melebihi 0,5% dari modal disetor.

Penjualan yang melebihi 10% dari pendapatan grup adalah sebagai berikut :

**30. Sales, services and other revenues** (continued)

In November 2018, there is a sale of land located in Pinang District, Tangerang to related party - PT Selaras Cita Manunggal amounting to Rp 28,011,818 thousands in connection with land acquisition related to toll road construction.

There is no other sales from related parties exceeding 0.5% of paid-up capital.

Sales which exceeded of 10% of the revenue of the grup are as follows :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
PT Indonic Tangerang Investment (d/h PT CFLD Investment Indonesia)	<u>1.176.454.523</u>	<u>1.371.415.124</u>	PT Indonic Tangerang Investment (formerly PT CFLD Investment Indonesia)
Penjualan kepada pihak ketiga - PT Indonic Tangerang Investment (d/h PT CFLD Investment Indonesia) merupakan penjualan tanah dan bangunan.			Sales to third party - PT Indonic Tangerang Investment (formerly PT CFLD Investment Indonesia) represents sales of land and buildings.

**31. Beban pokok penjualan**

Rincian beban pokok penjualan berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut :

**31. Cost of sales**

The details of cost of sales according to main product group are as follows :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Real estat :</b>			<b>Real estate :</b>
Tanah	301.267.198	210.776.526	Land
Rumah dan ruko	553.889.858	629.466.314	Houses and shophouses
Apartemen	147.983.584	399.297.591	Apartments
Gedung perkantoran	<u>163.050.193</u>	<u>1.946.597</u>	Office buildings
	<u>1.166.190.833</u>	<u>1.241.487.028</u>	
<b>Jasa hospitality dan prasarana :</b>			<b>Hospitality and infrastructure :</b>
Rincian beban pokok penjualan sebagai berikut :			The details of cost of sales are as follows :
Pengelolaan kota	112.855.920	92.681.890	Township management
Rekreasi dan olahraga	6.072.836	4.957.108	Recreation and sports
Sewa dan fasilitasnya	122.653.038	118.187.460	Rent and its facility
Lain-lain	<u>90.647.208</u>	<u>53.451.614</u>	Others
	<u>332.229.002</u>	<u>269.278.072</u>	

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**31. Beban pokok penjualan (lanjutan)**

**31. Cost of sales (continued)**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Pariwisata :</b>			<b>Tourism :</b>
Rincian beban pokok penjualan sebagai berikut :			The details of cost of sales are as follows :
Tiket	17.252.722	16.897.339	Ticket
Restoran	10.957.451	7.871.755	Restaurant
Sewa	671.096	1.795.495	Rent
Lainnya	2.480.309	1.947.533	Others
	<u>31.361.578</u>	<u>28.512.122</u>	
<b>Lainnya</b>	<u>1.493.401</u>	<u>1.806.694</u>	<b>Others</b>
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.531.274.814</u></b>	<b><u>1.541.083.916</u></b>	<b>Total</b>

**32. Beban penjualan**

**32. Selling expenses**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Promosi dan iklan	107.149.932	72.675.299	Promotion and advertisement
Komisi penjualan	19.620.053	14.703.124	Sales commission
Keperluan kantor dan lainnya	11.035.428	5.029.876	Office supplies and others
Telepon, listrik dan air	1.007.954	1.099.882	Telephone, electricity and water
	<u>138.813.367</u>	<u>93.508.181</u>	
<b>Jumlah</b>	<b><u>138.813.367</u></b>	<b><u>93.508.181</u></b>	<b>Total</b>

**33. Beban umum dan administrasi**

**33. General and administrative expenses**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Beban gaji, upah dan tunjangan	198.386.866	183.706.655	Salaries, wages and allowances
Penyusutan aset tetap	37.422.778	36.524.669	Depreciation of fixed assets
Beban konsultan	15.016.566	15.025.012	Consultant fees
Penyisihan imbalan kerja	9.635.440	7.518.508	Provision of employee benefits
Pemeliharaan aset dan proyek	10.125.476	8.078.805	Maintenance of assets and project
Telepon, fax, listrik dan air	5.692.419	5.954.973	Telephone, fax, electricity and water
Keperluan proyek dan kantor	9.422.304	8.644.149	Project and office supplies
Iuran dan pajak daerah	8.752.970	7.627.266	Retribution and contributions
Asuransi	2.834.101	5.160.651	Insurance
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	12.420.366	6.132.231	Allowance for declining in value of accounts receivable
Transportasi	4.528.833	4.078.254	Transportations
Perjalanan dinas	2.009.328	843.775	Travelling
Perijinan	615.903	369.311	Permit
Keamanan dan kebersihan	2.918.796	2.133.510	Security and tidiness
Lain-lain	7.441.908	5.185.930	Others
	<u>327.224.054</u>	<u>296.983.699</u>	
<b>Jumlah</b>	<b><u>327.224.054</u></b>	<b><u>296.983.699</u></b>	<b>Total</b>



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**34. Laba bersih per saham**

Laba per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam periode tersebut.

	<b>31 Desember/ December</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jumlah laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	970.096.143	1.379.979.809
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	19.649.411.888	19.649.411.888
<b>Laba per saham (Rupiah penuh)</b>	<b>49,37</b>	<b>70,23</b>

**34. Earning per share**

Earning per share is calculated by dividing net income attributable to shareholders of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the period.

Total profit for the period attributable to owners of the parent company  
Weighted average of total outstanding shares  
Earning per share (Full Rupiah)

**35. Pembagian dividen**

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh notaris Herna Gunawan, S.H., M.Kn. No. 1 tanggal 7 Juni 2017, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, yakni sebesar Rp. 29.474.118 ribu untuk dibagikan sebagai dividen tunai kepada pemegang saham dengan ketentuan setiap 1 lembar saham akan mendapatkan dividen tunai sebesar Rp 1,5 (Rupiah penuh).

**35. Dividend distribution**

Based on deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders by notary Herna Gunawan, S.H., M.Kn. No. 1 dated 7 June 2017, it was approved to use of Company's net income for the year ended 31 December 2016, amounting to Rp 29,474,118 thousands for distribution as cash dividends to shareholders with the provisions of every 1 share will receive cash dividend of Rp 1.5 (Full amount).

**36. Transaksi dengan pihak berelasi**

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

**36. Transactions with related parties**

The details of relationship nature and type of material transactions with related parties are as follows :

<u>Pihak berelasi/Related parties</u>	<u>Sifat hubungan istimewa/ Nature of relationship</u>	<u>Transaksi/Transactions</u>
PT Argo Manunggal Land Development	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Jasa konstruksi, penerimaan pinjaman dan titipan uang muka diterima proyek Sutera Feronia/ Construction, loan received and advance deposit received of Sutera Feronia project
PT Daya Sakti Perdika	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pembelian tanah dan bangunan/ Purchase of land and building
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pembelian besi/ Purchase of steel
PT Cahaya Alam Raya	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pinjaman/ Loan
PT Pralon	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pemasok/ Supplier
PT Selaras Cita Manunggal	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Penjualan bahan baku plastik/ Sales of plastic raw material
		Penjualan tanah/ Sales of land

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**36. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)**

**36. Transactions with related parties (continued)**

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Akun ini terdiri dari :</b>			<b>This accounts consists of :</b>
Piutang pihak berelasi (catatan 9) :			Amounts due from related parties (note 9) :
PT Cahaya Alam Raya	176.000	1.076.000	PT Cahaya Alam Raya
Persentase dari jumlah aset	0,001%	0,005%	Percentage from total assets
Uang muka dibayar - pembelian besi beton PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	3.126.054	823.425	Advance payment - steel purchase PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Persentase dari jumlah aset	0,015%	0,004%	Percentage from total assets
Utang usaha (catatan 16) PT Cahaya Alam Raya PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	5.163.948	2.658.349	Trade payables (note 16) PT Cahaya Alam Raya PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Jumlah	316.445	316.445	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,048%	0,024%	Percentage from total liabilities
Utang lain-lain (catatan 17) PT Argo Manunggal Land Development PT Daya Sakti Perdika	6.710.595	7.004.595	Other payables (note 17) PT Argo Manunggal Land Development PT Daya Sakti Perdika
Jumlah	2.073.800	2.073.800	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,077%	0,075%	Percentage from total liabilities
Utang pihak berelasi (catatan 18) :			Amount due to related parties (note 18) :
PT Argo Manunggal Land Development	41.950.000	41.950.000	PT Argo Manunggal Land Development
PT Cahaya Alam Raya	1.615.000	-	PT Cahaya Alam Raya
Jumlah	43.565.000	41.950.000	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,384%	0,345%	Percentage from total liabilities
Penjualan Karyawan kunci, keluarga dekat yang melebihi Rp 1 milyar	2.415.000	5.335.222	Sales Key personel, close family which exceed Rp 1 billion
Persentase dari jumlah penjualan	0,061%	0,014%	Percentage from total sales
Pembelian - pembelian besi beton PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	12.106.378	9.778.708	Purchases - purchase of steel PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Persentase dari jumlah beban pokok penjualan	0,791%	0,634%	Percentage from total cost of sales

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**37. Segmen operasi**

1. Informasi bentuk segmen berdasarkan jenis produk dan jasa :

Perusahaan dan entitas anak bergerak dalam bidang yang sama yakni real estat dan properti, kecuali Alam Sutera International Pte Ltd, Alam Synergy Pte Ltd merupakan entitas bertujuan khusus, Silkwood Pte Ltd merupakan konsultan manajemen bisnis, Carlisle Venture Pte Ltd merupakan jasa pelayanan bisnis, meminjamkan dana dan penjualan barang serta PT Garuda Adhimatra Indonesia bergerak di bidang pembangunan real estat dan operator kawasan pariwisata.

2. Informasi tentang laba atau rugi, aset dan liabilitas segmen adalah sebagai berikut :

**37. Operating segment**

1. Segment information by product and services :

The Company and its subsidiaries operate in the same activity being real estate and property industry, except for Alam Sutera International Pte Ltd, Alam Synergy Pte Ltd as special purpose entities, Silkwood Pte Ltd as business management consultancy, Carlisle Venture Pte Ltd service as business services, money lending and sale of goods and PT Garuda Adhimatra Indonesia in real estate development and operator of tourism area.

2. Information about profit or loss, segment assets and liabilities are as follows :

	<u>Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018/ For the year ended 31 December 2018</u>				
	<u>Pengembang properti/ Property developer</u>	<u>Properti investasi/ Investment properties</u>	<u>Pariwisata/ Tourism</u>	<u>Lain-lain/ Others</u>	<u>Konsolidasi/ Consolidated</u>
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ Sales, services and other revenues	3.536.611.713	144.225.552	105.561.980	188.858.915	3.975.258.160
Laba (rugi) bruto/ Gross profit (loss)	2.370.420.879	21.572.795	74.200.402	(22.210.730)	2.443.983.346
Pendapatan bunga/ Interest income	-	-	-	-	19.128.723
Beban bunga/ Interest expense	-	-	-	-	442.404.865
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	11.981.202	40.283.476	25.670.393	8.431.629	86.366.700
Beban pajak penghasilan/ Income tax expense	-	-	-	-	64.686.328
Laba tahun berjalan/ Income for the year	-	-	-	-	970.586.600
Informasi lainnya/ Other information					
Aset segmen dilaporkan/ Segment assets reporting	18.465.230.005	802.517.731	1.427.332.507	195.845.323	20.890.925.564
Liabilitas segmen dilaporkan/ Segment liabilities reporting	10.251.708.834	597.420.302	308.738.780	181.700.540	11.339.568.456

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**37. Segmen operasi (lanjutan)**

**37. Operating segment (continued)**

	Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017/ For the year ended 31 December 2017				
	Pengembang properti/ <i>Property developer</i>	Properti investasi/ <i>Investment properties</i>	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	Lain-lain/ <i>Others</i>	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i>
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ <i>Sales, services and other revenues</i>	3.542.631.639	157.078.559	67.451.102	149.945.798	3.917.107.098
Laba (rugi) bruto/ <i>Gross profit (loss)</i>	2.301.144.611	36.420.002	38.953.564	(494.995)	2.376.023.182
Pendapatan bunga/ <i>Interest income</i>	-	-	-	-	42.715.169
Beban bunga/ <i>Interest expense</i>	-	-	-	-	314.061.338
Penyusutan dan amortisasi/ <i>Depreciation and amortization</i>	11.002.670	40.557.905	27.919.532	5.754.718	85.234.825
Beban pajak penghasilan/ <i>Income tax expense</i>	-	-	-	-	59.475.254
Laba tahun berjalan/ <i>Income for the year</i>	-	-	-	-	1.385.189.177
Informasi lainnya/ <i>Other information</i>					
Aset segmen dilaporkan/ <i>Segment assets reporting</i>	18.448.426.798	838.771.166	1.283.882.516	157.350.007	20.728.430.487
Liabilitas segmen dilaporkan/ <i>Segment liabilities reporting</i>	11.564.753.938	93.545.802	332.199.542	165.239.625	12.155.738.907

**38. Perjanjian-perjanjian penting**

**38. Significant agreements**

Pihak berelasi :

Related parties :

- a. Berdasarkan perjanjian kerjasama antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) dengan PT Argo Manunggal Land Development (AMLD) tanggal 28 Februari 2006, disepakati untuk mengembangkan tanah menjadi kawasan perumahan berikut fasilitasnya dan menyatu dengan kawasan perumahan Alam Sutera. Untuk ini pihak AMLD menyediakan tanah berikut biaya-biaya proyek dan AGR diberi kuasa untuk menjual kavling-kavling tersebut. Jangka waktu perjanjian adalah sampai seluruh kavling dalam proyek habis terjual. Untuk setiap transaksi penjualan, AGR memperoleh komisi, biaya pemasaran dan pengawasan sebesar 5% dari nilai transaksi penjualan.

- a. Based on the cooperation agreement between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) and Argo Manunggal Land Development (AMLD) dated 28 February 2006, it was agreed to develop land into real estate including facilities to become integrated as one with Alam Sutera real estate. For this purpose AMLD provides land including the cost of project and AGR obtains the authority to sell the plots of land. Period of this agreement is until all lots of land are sold. For every sales transaction, AGR will receive commission, marketing and supervision fee of 5% from amount of sales transaction.

**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

Pihak ketiga :

- a. Berdasarkan Nota Kesepahaman tanggal 28 Desember 2015 antara Perusahaan dengan China Fortune Land Development Co., Ltd (CFLD) dengan tujuan untuk mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten yang bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan kawasan urban dengan membangun kota mandiri baru yang terdiri dari kawasan residensial, kawasan komersial, dan kawasan industrial dalam rangka bersama-sama mengembangkan area Pasar Kemis, Tangerang, Banten. CFLD akan bertanggung jawab atas investasi, pengembangan, dan pengelolaan, termasuk keseluruhan perencanaan, konstruksi, dan pengelolaan infrastruktur, fasilitas publik, dan area terpadu yang mencakup dalam keseluruhan perencanaan untuk Lokasi Kerjasama. Perusahaan akan bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan membantu CFLD dalam hal pengembangan, konstruksi, dan pengelolaan. Adapun harga jual dan luas tanah yang akan diserahkan akan ditentukan lebih lanjut.

Pada tanggal 22 Juni 2016 telah dilakukan perjanjian kerjasama antara CFLD Investment II Pte. Ltd, CFLD Investment III Pte. Ltd, PT CFLD Indonesia Real Estate Development (“CFLD Indonesia”), PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Delta Mega Persada dan PT Delta Manunggal Raharja untuk pengembangan komplek perumahan, bisnis, kawasan komersial dan industry yang berlokasi di Pasar Kemis, Tangerang seluas ± 500 hektar. Untuk kerja sama itu CFLD Indonesia memberikan jaminan (refundable deposit) sebesar Rp 1.450.000.000 ribu sebagai pelaksanaan perjanjian pada fase 5 tahun pertama kerjasama.

- b. Berdasarkan perjanjian bersyarat jual beli tanah dan bangunan tanggal 6 Desember 2017 dan 2 Februari 2018 antara PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak dengan PT Indonic Tangerang Investment, DMP akan menjual beberapa bidang tanah seluas sekitar 80,5 hektar yang berlokasi di Desa Sindang Jaya, Kab. Tangerang. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan 31 Desember 2018 adalah sebesar 50,2 hektar.

**38. Significant agreements (continued)**

Third parties :

- a. Based on the Memorandum of Understanding dated 28 December 2015 between the Company and China Fortune Land Development Co., Ltd. (CFLD) with the aim of developing a market area Pasar Kemis, Tangerang, Banten, which aims accelerate economic growth and development of urban areas by building a new township consisting of residential areas, commercial areas and industrial area in order to jointly develop the area Pasar Kemis, Tangerang, Banten. CFLD will responsible for investment, development, and management, including overall planning, construction and management of infrastructure, public facilities, and an integrated area that includes in the overall planning for the location under cooperation. The company will responsible for providing the land and assisting CFLD in terms of development, construction, and management. The selling price and land area to be delivered will be determined later.

On 22 June 2016 was signed a cooperation agreement between CFLD Investment II Pte. Ltd, CFLD Investment III Pte. Ltd, PT CFLD Indonesia Real Estate Development (“CFLD Indonesia”), PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Delta Mega Persada and PT Delta Manunggal Raharja for the development of housing estates, business, commercial areas and industries located in Pasar Kemis, Tangerang area of ± 500 hectares. For that cooperation CFLD Indonesia has provided a guarantee (refundable deposit) amounting to Rp 1,450,000,000 thousands as the implementation of the agreement on the phase of the first 5 years for cooperation.

- b. Based on the conditional agreement on the sale and purchase of land and buildings dated 6 December 2017 and 2 February 2018 between PT Delta Mega Persada (DMP) - the subsidiary and PT Indonic Tangerang Investment, DMP will sell some plot of land for area of approximately 80.5 hectares located in Desa Sindang Jaya, Kab. Tangerang. The total area that has been realized until 31 December 2018 is 50.2 hectares.

**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

- c. Berdasarkan perjanjian bersyarat jual beli tanah dan bangunan tanggal 2 Desember 2016 antara entitas anak - PT Delta Manuggal Rahardja dengan PT CFLD Investment Indonesia, entitas anak - PT Delta Manuggal Rahardja akan menjual beberapa bidang tanah seluas sekitar 65 hektar yang berlokasi di Desa Wanakerta, Pasir Gadung dan Telagasari, Kab. Tangerang. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan 31 Desember 2018 adalah sebesar 69,6 hektar.
- d. Perjanjian pengelolaan gedung Synergy Building antara entitas anak - PT Duta Prakarsa Development (DPD) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada DPD dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 tahun dari 1 Juli 2016 dan berakhir pada 30 Juni 2017. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Juni 2019 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 68.000 ribu tidak termasuk PPN untuk periode 1 Juli 2017 sampai 30 Juni 2018 dan sebesar Rp 72.500 ribu tidak termasuk PPN untuk periode 1 Juli 2018 sampai 30 Juni 2019.
- e. Perjanjian pengelolaan gedung the Prominence Office Tower antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada AGR dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Barat No. 15, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 3 tahun dari 1 Desember 2015 dan berakhir pada 30 November 2018. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 30 November 2020 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 47.250 ribu tidak termasuk PPN untuk tahun 2019 dan sebesar Rp 49.613 ribu tidak termasuk PPN untuk tahun 2020.
- f. Perjanjian pengelolaan gedung Apartemen Silkwood antara entitas anak - PT Nusa Cipta Pratama (NCP) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada NCP dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. Lingkar Barat Kav 1, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 3 tahun dari 1 Juni 2016 dan berakhir pada 31 Mei 2019. Uang jasa pengelolaan bulanan untuk tahun ke-1 sebesar Rp 57.500 ribu, tahun ke-2 sebesar Rp 61.579 ribu dan tahun ke-3 sebesar Rp 65.657 ribu belum termasuk PPN.

**38. Significant agreements (continued)**

- c. Based on the conditional agreement on the sale and purchase of land and buildings dated 2 December 2016 between the subsidiary - PT Delta Manuggal Rahardja and PT CFLD Investment Indonesia, the subsidiary - PT Delta Manuggal Rahardja will sell some lots of land for area of approximately 65 hectares located in Desa Wanakerta, Pasir Gadung and Telagasari, Kab. Tangerang. The total area that has been realized until 31 December 2018 is 69.6 hectares.
- d. Building management agreement for the Synergy Building between subsidiary - PT Duta Prakarsa Development (DPD) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to DPD for the building premises located at Jl. Jalur Sutera Barat, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for one (1) year from 1 July 2016 and shall expire on 30 June 2017. This agreement has been extended up to 30 June 2019 with a monthly management fee of Rp 68,000 thousands exclusive of VAT for period of 1 July 2017 up to 30 June 2018 and Rp 72,500 thousands exclusive of VAT for period of 1 July 2018 up to 30 June 2019.
- e. Building management agreement for the Prominence Office Tower between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to AGR for the building premises located at Jl. Jalur Sutera Barat No. 15, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for three (3) year from 1 December 2015 and shall expire on 30 November 2018. This agreement has been extended up to 30 November 2020 with a monthly management fee of Rp 47,250 thousands excluded of VAT for 2019 and Rp 49,613 thousands excluded of VAT for 2020.
- f. Building management agreement for Silkwood Apartment between subsidiary - PT Nusa Cipta Pratama (NCP) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to NCP for the building premises located at Jl. Lingkar Barat Kav 1, Alam Sutera, Serpong, Tangerang. This agreement shall be effective for three (3) years from 1 June 2016 and shall expire on 31 May 2019. Monthly management fee for the 1st year amounting to Rp 57,500 thousands, the 2nd year amounting to Rp 61,579 thousands and the 3rd year amounting to Rp 65,657 thousands exclusive of VAT.

**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

g. Perjanjian pengelolaan gedung Apartemen Ayodhya antara entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) dengan Jones Lang LaSalle (JLL), di mana JLL akan memberikan jasa properti manajemen kepada AGR dalam mengelola gedung yang berlokasi di Jl. MH Thamrin, Tangerang. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun dari 01 November 2016 dan berakhir pada 31 Oktober 2021. Uang jasa pengelolaan bulanan untuk tahun ke-1 sebesar Rp 55.000 ribu, tahun ke-2 sebesar Rp 65.000 ribu, tahun ke-3 sebesar Rp 72.500 ribu, tahun ke-4 sebesar Rp 78.000 ribu dan tahun ke-5 sebesar Rp 84.000 ribu belum termasuk PPN.

h. Jaminan Pembelian Kembali

Grup memberikan garansi kepada bank-bank pemberi KPR tersebut sampai saat pemecahan sertifikat induk dilakukan dan disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional. Apabila seorang pembeli melakukan wanprestasi, menunggak pembayaran 3 kali berturut-turut sebelum pemecahan sertifikat induk dan Akta Jual Beli ditandatangani, maka bank dapat meminta Grup membeli kembali (*buy back*) seluruh jumlah KPR yang terhutang atas pinjaman tersebut. Grup mempunyai hak untuk membatalkan transaksi jual beli ini dan menjual properti kepada pembeli lainnya, dan menahan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli sebelum terjadinya wanprestasi sampai sebesar 25% dari harga beli. Jika telah terjadi pemecahan sertifikat induk dan akta jual beli, maka pembeli memberikan jaminan berupa sertifikat, akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan/ surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

i. Pada tanggal 12 Juni 2012, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 40.000.000 untuk *spread* antara Rp 9.400 (Rupiah penuh) dan Rp 11 ribu dengan premi sebesar 1,35% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September, dimulai dari 27 September 2012. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2017. Pada tanggal 19 Maret 2014 perjanjian tersebut direstrukturisasi sehingga jatuh tempo fasilitas ini menjadi tanggal 29 Januari 2019. Pada tanggal 9 November 2016 perjanjian tersebut direstrukturisasi, sehingga tingkat premi menjadi 0,53% per tahun dari nilai transaksi dan jatuh tempo fasilitas ini menjadi tanggal 24 April 2022.

**38. Significant agreements (continued)**

g. *Building management agreement for Ayodhya Apartment between subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) and Jones Lang LaSalle (JLL), where JLL will provide property management services to AGR for the building premises located at Jl. MH Thamrin, Tangerang. This agreement shall be effective for five (5) years from 01 November 2016 and shall expire on 31 October 2021. Monthly management fee for the 1st year amounting to Rp 55,000 thousands, the 2nd year amounting to Rp 65,000 thousands, the 3rd year amounting to Rp 72,500 thousands, the 4th year amounting to Rp 78,000 thousands and the 5th year amounting to Rp 84,000 thousands exclusive of VAT.*

h. *Buyback Guarantee*

*The Group provides guarantees to the lending banks in respect of loans provided to the buyers of the properties until the title of the land has been subdivided and issued by the National Land Agency to the Group. If a purchaser defaults on his repayment obligation in respect of three consecutive installments prior to the subdivision of title, the banks are typically entitled to call on the guarantees and the Group will be required to buy back the amounts outstanding under the mortgage loans. The Group is entitled to cancel the sales transaction and resell the property to another purchaser, and to retain any payments made by the purchaser to the Group prior to the default up to 25% of the purchase price. If there has been a split of the master certificate and deed of sale and purchase, the buyer should give a guarantee in the form of a certificate, deed of transfer of rights over land and buildings / power of attorney on mortgage.*

i. *On 12 June 2012, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with Morgan Stanley, Singapore, amounting to USD 40,000,000 with spread between Rp 9,400 (full Rupiah) and Rp 11 thousands with annual premium of 1.35% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September, commencing from 27 September 2012. This facility will due on 27 March 2017. On 19 March 2014, this agreement was restructured with a new due date on 29 January 2019. On 9 November 2016 the agreement was restructured, therefore that the premium rate become 0.53% per annum from the notional amount and a new due date of this facility become 24 April 2022.*

**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

- j. Pada tanggal 16 April 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 30.000.000 untuk *spread* antara Rp 9.900 (Rupiah penuh) dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,08% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.
- k. Pada tanggal 25 Juni 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 40.000.000 untuk *spread* antara Rp 10 ribu dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,30% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.
- l. Pada tanggal 16 April 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P. Morgan, Singapore, sebesar USD 30.000.000 untuk *spread* antara Rp 9.900 (Rupiah penuh) dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,15% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020.
- m. Pada tanggal 25 Juni 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P. Morgan, Singapore, sebesar USD 40.000.000 untuk *spread* antara Rp 10 ribu dan Rp 11.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,34% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020.
- n. Pada tanggal 17 Juli 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 30.000.000 untuk *spread* antara Rp 10.200 (Rupiah penuh) dan Rp 11.700 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,35% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.

**38. Significant agreements (continued)**

- j. On 16 April 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounting to USD 30,000,000 with *spread* between Rp 9,900 (full Rupiah) and Rp 11,500 (full Rupiah) with annual premium of 1.08% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.
- k. On 25 June 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounting to USD 40,000,000 with *spread* between Rp 10 thousands and Rp 11,500 (full Rupiah) with annual premium of 1.30% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.
- l. On 16 April 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with J.P. Morgan, Singapore, amounting to USD 30,000,000 with *spread* between Rp 9,900 (full Rupiah) and Rp 11,500 (full Rupiah) with annual premium of 1.15% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2020.
- m. On 25 June 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with J.P. Morgan, Singapore, amounting to USD 40,000,000 with *spread* between Rp 10 thousands and Rp 11,500 (full Rupiah) with annual premium of 1.34% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2020.
- n. On 17 July 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounting to USD 30,000,000 with *spread* between Rp 10,200 (full Rupiah) and Rp 11,700 (full Rupiah) with annual premium of 1.35% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.



**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

- o. Pada tanggal 19 Juli 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, Singapura, sebesar USD 30.000.000 untuk *spread* antara Rp 10.200 (Rupiah penuh) dan Rp 11.700 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 1,36% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2020.
- p. Pada tanggal 16 Oktober 2013, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Deliverable USD Call Spread Option* dengan Nomura Singapore Ltd, sebesar USD 35.000.000 untuk *spread* antara Rp 11.500 (Rupiah penuh) dan Rp 12.500 (Rupiah penuh) dengan premi sebesar 0,7% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020.
- q. Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Nomura Singapore Ltd, sebesar USD 35.000.000 untuk *spread* antara Rp 11 ribu dan Rp 12.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 29 Januari 2014 dengan premi sebesar 1,75% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 29 Januari dan 29 Juli. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 Januari 2019. Pada tanggal 17 November 2016 perjanjian tersebut direstrukturisasi, sehingga tingkat premi menjadi 0,85% per tahun dari nilai transaksi dan jatuh tempo fasilitas ini menjadi tanggal 24 April 2022.
- r. Pada tanggal 26 Maret 2014, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Deutsche Bank AG Singapore, sebesar USD 25.000.000 untuk *spread* antara Rp 12 ribu dan Rp 13.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 29 Januari 2014 dengan premi sebesar 1,47% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 29 Januari dan 29 Juli. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 Januari 2019. Pada tanggal 18 November 2016 perjanjian tersebut direstrukturisasi, sehingga tingkat premi menjadi 0,85% per tahun dari nilai transaksi dan jatuh tempo fasilitas ini menjadi tanggal 24 April 2022.

**38. Significant agreements (continued)**

- o. On 19 July 2013, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, Singapore, amounting to USD 30,000,000 with *spread* between Rp 10,200 (full Rupiah) and Rp 11,700 (full Rupiah) with annual premium of 1.36% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 25 March 2020.
- p. On 16 October 2013, the Group entered into *Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Nomura Singapore Ltd, amounting to USD 35,000,000 with *spread* between Rp 11,500 (full Rupiah) and Rp 12,500 (full Rupiah) with annual premium of 0.7% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2020.
- q. The Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Nomura Singapore Ltd, amounting to USD 35,000,000 with *spread* between Rp 11 thousands and Rp 12,500 (full Rupiah) which is effective from 29 January 2014 with annual premium of 1.75% from the notional amount. Premium will be paid on each 29 January and 29 July. This facility will due on 29 January 2019. On 17 November 2016 the agreement was restructured, therefore that the premium rate become 0.85% per annum from the notional amount and a new due date of this facility become 24 April 2022.
- r. On 26 March 2014, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Deutsche Bank AG Singapore, amounting to USD 25,000,000 with *spread* between Rp 12 thousands and Rp 13,500 (full Rupiah) which is effective from 29 January 2014 with annual premium of 1.47% from the notional amount. Premium will be paid on each 29 January and 29 July. This facility will due on 29 January 2019. On 18 November 2016 the agreement was restructured, therefore that the premium rate become 0.85% per annum from the notional amount and a new due date of this facility become 24 April 2022.

**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

- s. Pada tanggal 25 Maret 2014, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P. Morgan Singapore, sebesar USD 25.000.000 untuk *spread* antara Rp 12 ribu dan Rp 13.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 29 Januari 2014 dengan premi sebesar 1,47% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 29 Januari dan 29 Juli. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 Januari 2019. Pada tanggal 13 Desember 2016 perjanjian tersebut direstrukturisasi, sehingga tingkat premi menjadi 0,65% per tahun dari nilai transaksi dan jatuh tempo fasilitas ini menjadi tanggal 22 April 2022.
- t. Pada tanggal 12 Maret 2015, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, sebesar USD 60.000.000 untuk *spread* antara Rp 13.000 dan Rp 14.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 29 Januari 2015 dengan premi sebesar 1,96% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 29 Januari dan 29 Juli. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 29 Januari 2019. Pada tanggal 9 November 2016 perjanjian tersebut direstrukturisasi, sehingga tingkat premi menjadi 1,33% per tahun dari nilai transaksi dan jatuh tempo fasilitas ini menjadi tanggal 24 April 2022.
- u. Pada tanggal 23 September 2015, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Nomura Singapore Limited, sebesar USD 30.000.000 untuk *spread* antara Rp 11.750 dan Rp 13.750 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 25 September 2015 dengan premi sebesar 2,08% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 27 Maret dan 27 September. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2020.
- v. Pada tanggal 14 Desember 2016, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Credit Suisse, sebesar USD 20.000.000 untuk *spread* antara Rp 13.000 dan Rp 14.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 24 Oktober 2016 dengan premi sebesar 1,3% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal 22 April dan 22 Oktober. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 26 April 2022.

**38. Significant agreements (continued)**

- s. On 25 March 2014, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with J.P. Morgan Singapore, amounted to USD 25,000,000 with *spread* between Rp 12 thousands and Rp 13,500 (full Rupiah) which is effective from 29 January 2014 with annual premium of 1.47% from the notional amount. Premium will be paid on each 29 January and 29 July. This facility will due on 29 January 2019. On 13 December 2016 the agreement was restructured, therefore that the premium rate become 0.65% per annum from the notional amount and a new due date of this facility become 22 April 2022.
- t. On 12 March 2015, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, amounting to USD 60,000,000 with *spread* between Rp 13,000 and Rp 14,500 (full Rupiah) which is effective from 29 January 2015 with annual premium of 1.96% from the notional amount. Premium will be paid on each 29 January and 29 July. This facility will due on 29 January 2019. On 9 November 2016 the agreement was restructured, therefore that the premium rate become 1.33% per annum from the notional amount and a new due date of this facility become 24 April 2022.
- u. On 23 September 2015, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Nomura Singapore Limited, amounting to USD 30,000,000 with *spread* between Rp 11,750 and Rp 13,750 (full Rupiah) which is effective from 25 September 2015 with annual premium of 2.08% from the notional amount. Premium will be paid on each 27 March and 27 September. This facility will due on 27 March 2020.
- v. On 14 December 2016, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Credit Suisse, amounting to USD 20,000,000 with *spread* between Rp 13,000 and Rp 14,500 (full Rupiah) which is effective from 24 October 2016 with annual premium of 1.3% from the notional amount. Premium will be paid on each 22 April and 22 October. This facility will due on 26 April 2022.

**38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)**

- w. Pada tanggal 27 Desember 2016, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J.P. Morgan Singapura, sebesar USD 40.000.000 untuk *spread* antara Rp 13.000 dan Rp 14.500 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 22 Oktober 2016 dengan premi sebesar 1,29% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal tanggal 22 April dan 22 Oktober. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 22 April 2022.
- x. Pada tanggal 21 Mei 2018, Grup mengadakan perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley, sebesar USD 20.000.000 untuk *spread* antara Rp 13.750 dan Rp 15.000 (Rupiah penuh) yang berlaku efektif mulai 17 Mei 2018 dengan premi sebesar 1,5% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayar setiap tanggal-tanggal 24 April dan 24 Oktober. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 April 2022.
- y. Berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa notaris Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 tanggal 17 Januari 2013, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 27.350 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana *supporting* (pendukung) dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 28.717.500 ribu dengan cara pembayaran cicilan di muka sampai dengan 15 Agustus 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 17 Januari 2013 sampai dengan 17 Januari 2043.
- z. Berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa notaris Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 tanggal 10 April 2013, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 8.000 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, yang akan digunakan sebagai sarana pendukung dari proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK). Biaya sewa selama perjanjian ini adalah sebesar Rp 7.200.000 ribu dengan cara pembayaran cicilan di muka sampai dengan 10 Juli 2013. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak tanggal 10 April 2013 sampai dengan 10 April 2043.

**38. Significant agreements (continued)**

- w. On 27 December 2016, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with J.P. Morgan Singapore, amounting to USD 40,000,000 with spread between Rp 13,000 and Rp 14,500 (full Rupiah) which is effective from 22 October 2016 with annual premium of 1.29% from the notional amount. Premium will be paid on each 22 April and 22 October. This facility will due on 22 April 2022.
- x. On 21 May 2018, the Group entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option Facility* with Morgan Stanley, amounting to USD 20,000,000 with spread between Rp 13,750 and Rp 15,000 (full Rupiah) which is effective from 17 May 2018 with annual premium of 1.5% from the notional amount. Premium will be paid on each 24 April and 24 October. This facility will due on 25 April 2022.
- y. Based on notarial deed of lease agreement of Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 dated 17 January 2013, the Company entered into a lease agreement covering a land area of 27,350 sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 28,717,500 thousands with upfront installment payments until 15 August 2013. Lease period of 30 years from 17 January 2013 until 17 January 2043.
- z. Based on notarial deed of lease agreement of Dominika Pudji Handajani, S.H. No. 05 dated 10 April 2013, the Company entered into a lease agreement covering a land area of 8,000 sq. m located in the province of Bali, Badung regency, District of South Kuta, Jimbaran Village, which will be used for supporting facilities of the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project. Rental fee during this agreement amounting to Rp 7,200,000 thousands with upfront installment payments until 10 July 2013. Lease period of 30 years from 10 April 2013 until 10 April 2043.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

### 39. Instrumen keuangan

Nilai tercatat instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian kurang lebih sebesar nilai wajarnya, atau disajikan pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

Manajemen menetapkan bahwa nilai tercatat (berdasarkan jumlah nosional) kas dan setara kas, deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, aset keuangan lancar lainnya, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan utang pihak berelasi kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena instrumen keuangan tersebut berjangka pendek.

Aset keuangan tidak lancar lainnya merupakan rekening *escrow* untuk pembayaran bunga satu bulan dan manfaat lindung nilai berupa piutang derivatif - opsi *call spread* yang nilai tercatatnya kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

Utang obligasi dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif dan tingkat diskonto yang digunakan adalah suku bunga pinjaman pasar pada saat pengakuan awal untuk jenis pinjaman yang sama. Nilai wajar obligasi dinilai mengacu pada harga kuotasi yang dipublikasikan pada pasar aktif hierarki nilai wajar (Tingkat 1).

Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

Tabel dibawah ini menggambarkan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan :

	31 Desember/ December 2018		31 Desember/ December 2017		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
<b>Aset keuangan</b>					<b>Financial assets</b>
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang :</u>					<u>Loans and receivables :</u>
Kas dan setara kas	459.009.210	459.009.210	718.086.444	718.086.444	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	206.525.844	206.525.844	234.608.767	234.608.767	Time deposits
Aset keuangan lancar lainnya	80.131.017	80.131.017	83.681.896	83.681.896	Other current financial assets
Piutang usaha	211.615.274	211.615.274	210.269.322	210.269.322	Trade receivables
Piutang lain-lain	22.263.076	22.263.076	21.899.607	21.899.607	Other receivables
Piutang pihak berelasi	176.000	176.000	1.076.000	1.076.000	Due from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	805.484.968	805.484.968	682.813.651	682.813.651	Other non-current financial assets
<b>Jumlah aset keuangan</b>	<b>1.785.205.389</b>	<b>1.785.205.389</b>	<b>1.952.435.687</b>	<b>1.952.435.687</b>	<b>Total financial assets</b>

### 39. Financial instruments

The carrying amounts of financial instruments presented in the consolidated statement of financial position approximate their fair values, otherwise, they are presented at cost as their fair values cannot be reliably measured.

Management has determined that the carrying amounts (based on notional amounts) of cash and cash equivalents, time deposits, trade receivables, other receivables, due from related parties, other current financial assets, trade payables, other payables, accrued expenses and due to related parties reasonably approximate their fair values because of their short-term maturities.

Other non-current financial assets represents escrow account for the payment of interest of one month and hedging benefits of derivative receivables - call spread option where the carrying amount approximately equal to their fair values due to be reassessed periodically.

Bonds payable are carried at amortized cost using the effective interest rate method and the discount rates used are the market lending rate at the initial recognition for similar types of lending. The fair value of bonds are carried at fair value using the quoted prices published in the active market fair value hierarchy (Level 1).

The carrying amounts of long-term bank loans with floating interest rates approximate their fair values as they are re-priced frequently.

The fair values of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts, are as follows :

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**39. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**39. Financial instruments (continued)**

	31 Desember/ December 2018		31 Desember/ December 2017		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
<b>Liabilitas keuangan</b>					<b>Financial liabilities</b>
<u>Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>					<u>Financial liabilities measured at amortized cost :</u>
Utang usaha	226.129.772	226.129.772	201.249.084	201.249.084	Trade payables
Utang lain-lain	430.545.150	430.545.150	362.921.464	362.921.464	Other payables
Beban masih harus dibayar	178.765.128	178.765.128	163.055.026	163.055.026	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	43.565.000	43.565.000	41.950.000	41.950.000	Due to related parties
Utang bank jangka panjang	851.494.936	851.494.936	1.223.117.321	1.223.117.321	Long term bank loan
Utang obligasi	6.882.608.152	6.242.340.599	6.405.680.614	6.519.584.140	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	1.062.198.897	1.062.198.897	1.211.342.259	1.211.342.259	Refundable deposit
<b>Jumlah liabilitas keuangan</b>	<b><u>9.675.307.035</u></b>	<b><u>9.035.039.482</u></b>	<b><u>9.609.315.768</u></b>	<b><u>9.723.219.294</u></b>	<b>Total financial liabilities</b>

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan**

**40. Policies and objectives of financial risk management**

**Manajemen risiko**

**Risk management**

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

The main risk of the Group's financial instruments are credit risk, foreign currency risk, interest rate risk, and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group activities.

**a. Risiko kredit**

**a. Credit risk**

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo pembayaran.

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations on the due dates.

Risiko kredit timbul dari piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi non-usaha. Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti dan jasa *hospitality* dan prasarana, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk piutang usaha yang berasal dari penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa dimuka dan memberikan uang jaminan atas sewa dan *service charge*.

Credit risk arises from trade receivable, other receivables and due from related parties. To minimize credit risk on receivable from the sale of real estate and hospitality and infrastructure service, management imposes fines for the late payments and hand over the unit at the time of settlement. For receivable from the assets for lease, the customers are required to pay the rent in advance and provide security deposits on rental and service charge.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan (lanjutan)** **40. Policies and objectives of financial risk management (continued)**

**a. Risiko kredit (lanjutan)**

Manajemen menempatkan kas dan setara kas, deposito berjangka dan aset keuangan lainnya hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya.

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut. Lihat Catatan 8 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) dihitung sejak tanggal faktur.

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing golongan aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat catatan 39).

Tabel di bawah ini menunjukkan analisa umur aset keuangan Grup pada tanggal-tanggal pelaporan.

**a. Credit risk (continued)**

Management deposits cash and cash equivalents, time deposits and other financial assets only to banks and financial institutions which are reputable and reliable.

Based on that evaluation, management will determine the approximate uncollectible amount as well as determine the amount of impairment losses on trade accounts receivable. Refer to Note 8 to the consolidated financial statements for the information regarding the aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the statement of financial position (see note 39).

The tables below present the aging analysis of the Group's financial assets as at reporting dates.

		31 Desember/ December 2018					
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired			Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ Past due and/or impaired	
		Jumlah/ Total	≤ 3 bulan/ ≤ 3 months	3 – 6 bulan/ 3 – 6 months	6 bulan – 1 tahun/ 6 months – 1 year	> 1 tahun/ > 1 year	
<b><u>Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivables</u></b>							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	459.009.210	459.009.210	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ Time deposits	206.525.844	206.525.844	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ Other current financial assets	80.131.017	80.131.017	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	242.776.929	132.353.482	6.620.956	5.925.997	6.271.792	60.443.047	31.161.655
Piutang lain-lain/ Other receivables	22.263.076	22.263.076	-	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ Due from related parties	176.000	176.000	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ Other non-current financial assets	805.484.968	805.484.968	-	-	-	-	-
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.816.367.044</b>	<b>1.705.943.597</b>	<b>6.620.956</b>	<b>5.925.997</b>	<b>6.271.792</b>	<b>60.443.047</b>	<b>31.161.655</b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan (lanjutan)** **40. Policies and objectives of financial risk management (continued)**

**a. Risiko kredit (lanjutan)**

**a. Credit risk (continued)**

31 Desember/ December 2017

	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>				Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and/or impaired</i>
		≤ 3 bulan/ <i>≤ 3 months</i>	3 – 6 bulan/ <i>3 – 6 months</i>	6 bulan – 1 tahun/ <i>6 months – 1 year</i>	> 1 tahun/ <i>&gt; 1 year</i>	
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang/ <i>Loans and receivables</i></b>						
Kas dan setara kas/ <i>Cash and cash equivalents</i>	718.086.444	718.086.444	-	-	-	-
Deposito berjangka/ <i>Time deposits</i>	234.608.767	234.608.767	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ <i>Other current financial assets</i>	83.681.896	83.681.896	-	-	-	-
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	233.111.847	140.774.802	10.815.686	6.157.693	21.669.866	30.851.275
Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>	21.899.607	21.899.607	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ <i>Due from related parties</i>	1.076.000	1.076.000	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ <i>Other non-current financial assets</i>	682.813.651	682.813.651	-	-	-	-
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.975.278.212</b>	<b>1.882.941.167</b>	<b>10.815.686</b>	<b>6.157.693</b>	<b>21.669.866</b>	<b>30.851.275</b>

**b. Risiko mata uang asing**

**b. Foreign currency risk**

Risiko nilai tukar adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

*Foreign exchange rate risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.*

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan review berkala atas eksposur mata uang asing tersebut. Grup memiliki utang obligasi - surat utang senior dalam mata uang Dolar Amerika Serikat, untuk itu Grup memiliki kebijakan lindung nilai mata uang asing dengan melakukan lindung nilai atas utang obligasi (lihat catatan 7b).

*The Group's major transactions (i.e. sale, purchases and operating expenses) are mostly denominated in Indonesian currency. Transactions in foreign currency are only done for special purposes, and the management regularly reviews the foreign currency exposure. The Group has bonds payable - senior notes denominated in United States Dollars, therefore the Group has policy for hedging foreign currency to hedge the bonds payable (see note 7b).*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan**  
(lanjutan)

**b. Risiko mata uang asing (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2018, dengan semua variable konstan, jika nilai tukar Rupiah melemah sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 akan lebih rendah sebesar Rp 334.563.612 ribu, dan jika nilai tukar Rupiah menguat sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 akan lebih tinggi sebesar Rp 245.863.612 ribu, terutama sebagai keuntungan/ kerugian atas transaksi kas dan setara kas, utang obligasi dan biaya masih harus dibayar.

**c. Risiko suku bunga**

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur utama Grup yang terkait dengan risiko suku bunga adalah utang bank dan utang obligasi.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan 2017 dengan semua variable lainnya tetap konstan. Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut :

Kenaikan/penurunan suku bunga/  
Increase/decrease in interest rate

+ 0,5%  
- 0,5%

Asumsi pergerakan dalam analisis sensitivitas suku bunga berdasarkan observasi historis terhadap lingkungan pasar. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

**40. Policies and objectives of financial risk management**  
(continued)

**b. Foreign currency risk (continued)**

On 31 December 2018, with all other variables constant, if the rupiah weakened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2018 would be lower by Rp 334,563,612 thousands, and if the rupiah strengthened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2018 would be higher by Rp 245,863,612 thousands, mainly as gains/losses on transactions of cash and cash equivalents, bonds payable and accrued expenses.

**c. Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposure relates to the interest rate risk related primarily to bank loans and bonds payable.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter into a new loan agreement.

The following table illustrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on the debt for the years ended 31 December 2018 and 2017, with all other variables remain constant. The Group's income before taxes is affected impact on floating interest rates as follows :

Efek pada pendapatan sebelum pajak/  
Effect on income before taxes

31 Des./ Dec. 2018

31 Des./ Dec. 2017

5.269.525

5.349.455

(5.269.525)

(5.349.455)

Assumptions movements in interest rate sensitivity analysis are based on historical observations of the market environment. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the income before income tax.



(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan (lanjutan)** **40. Policies and objectives of financial risk management (continued)**

**d. Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan menghadapi kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kurangnya dana.

Grup memantau likuiditasnya dengan memantau ketat jadwal pembayaran utang untuk liabilitas keuangan dan arus kas keluar untuk kegiatan sehari-hari, serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit yang cukup, baik yang mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan :

**d. Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds.

The Group monitors its liquidity needs by closely monitoring schedule of debt servicing payments for financial liabilities and its cash outflows due to day-to-day operations, as well as ensuring the availability of funding through adequate amount of credit facilities, both committed and uncommitted.

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows :

	31 Desember/ December 2018				Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ As reported
	<= 1 tahun/ <= 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	2-5 tahun/ 2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years		
<b>Liabilitas keuangan/ Financial liabilities</b>						
Utang usaha/ Trade payables	226.129.772	-	-	-	226.129.772	226.129.772
Utang lain-lain/ Other payables	430.545.150	-	-	-	430.545.150	430.545.150
Beban masih harus dibayar/ Accrued expenses	178.765.128	-	-	-	178.765.128	178.765.128
Utang pihak berelasi/ Due to related parties	43.565.000	-	-	-	43.565.000	43.565.000
Utang bank jangka panjang/ Long term bank loans	425.363.232	247.148.158	178.983.546	-	851.494.936	851.494.936
Utang obligasi/ Bonds payable	-	-	6.950.880.000	-	6.950.880.000	6.882.608.152
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ Refundable deposit	-	470.812.241	584.997.961	6.388.695	1.062.198.897	1.062.198.897
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.304.368.282</b>	<b>717.960.399</b>	<b>7.714.861.507</b>	<b>6.388.695</b>	<b>9.743.578.883</b>	<b>9.675.307.035</b>
	31 Desember/ December 2017					
	<= 1 tahun/ <= 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	2-5 tahun/ 2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years	Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ As reported
<b>Liabilitas keuangan/ Financial liabilities</b>						
Utang usaha/ Trade payables	201.249.084	-	-	-	201.249.084	201.249.084
Utang lain-lain/ Other payables	362.921.464	-	-	-	362.921.464	362.921.464
Beban masih harus dibayar/ Accrued expenses	163.055.026	-	-	-	163.055.026	163.055.026
Utang pihak berelasi/ Due to related parties	41.950.000	-	-	-	41.950.000	41.950.000
Utang bank jangka panjang/ Long term bank loans	434.622.386	362.363.232	426.131.703	-	1.223.117.321	1.223.117.321
Utang obligasi/ Bonds payable	-	-	6.503.040.000	-	6.503.040.000	6.405.680.614
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ Refundable deposit	26.658.005	593.278.341	584.859.730	6.546.183	1.211.342.259	1.211.342.259
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>1.230.455.965</b>	<b>955.641.573</b>	<b>7.514.031.433</b>	<b>6.546.183</b>	<b>9.706.675.154</b>	<b>9.609.315.768</b>

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan**  
(lanjutan)

**Manajemen modal**

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa rasio modal selalu dalam kondisi sehat agar dapat mendukung kinerja usaha dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah utang, pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau menerbitkan surat saham. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

Secara periodik, Grup melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas. Tujuan Grup adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Grup per 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Pinjaman berbunga	7.734.103.088	7.628.797.935	<i>Interest bearing borrowings</i>
Jumlah ekuitas	9.551.357.108	8.572.691.580	<i>Total equity</i>
<b>Rasio pinjaman terhadap ekuitas</b>	<b>80,97%</b>	<b>88,99%</b>	<b><i>Debt to equity ratio</i></b>

**40. Policies and objectives of financial risk management**  
(continued)

**Capital management**

The main objective of the Group's capital management is to ensure that the capital ratio is always in a healthy condition in order to support business performance and maximize the shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of their business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of debt, dividend payments to shareholders, or issue shares certificates. No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

Periodically, the Group conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use of the proceeds for more profitable investment.

Management also conducts capital monitoring by using some measures of financial leverage such as debt to equity ratio. The purpose of Group is attempted to maintain the compliance as required by the lender.

The Group's debt-to-equity ratios as of 31 December 2018 and 2017 were as follows :

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
dan Entitas Anak**  
**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**  
(lanjutan)  
Per tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir  
pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

**PT Alam Sutera Realty Tbk.  
and Subsidiaries**  
**Notes to the Consolidated Financial Statements**  
(continued)  
As of and for the years ended  
31 December 2018 and 2017

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**41. Aset dan liabilitas dalam mata uang asing** **41. Assets and liabilities denominated in foreign currencies**

	<b>31 Desember/ December 2018</b>			
	<b>Mata uang asing/ Foreign currencies</b>		<b>Ekuivalen/ Equivalent</b>	
	<b>USD</b>	<b>SGD</b>	<b>Rupiah</b>	
<b>Aset</b>				<b>Assets</b>
Kas dan setara kas	7.171.689	193.842	105.908.528	Cash and cash equivalents
<b>Liabilitas</b>				<b>Liabilities</b>
Bunga masih harus dibayar	(8.392.367)	-	(121.529.861)	Accrued interest
Utang obligasi	(474.630.791)	-	(6.882.608.152)	Bonds payable
Jumlah liabilitas	(483.023.158)	-	(7.004.138.013)	Total liabilities
<b>Jumlah aset/(liabilitas) - bersih</b>	<b>(475.851.469)</b>	<b>193.482</b>	<b>(6.898.229.485)</b>	<b>Total assets/(liabilities) - net</b>
	<b>31 Desember/ December 2017</b>			
	<b>Mata uang asing/ Foreign currencies</b>		<b>Ekuivalen/ Equivalent</b>	
	<b>USD</b>	<b>SGD</b>	<b>Rupiah</b>	
<b>Aset</b>				<b>Assets</b>
Kas dan setara kas	7.820.856	138.627	107.361.740	Cash and cash equivalents
<b>Liabilitas</b>				<b>Liabilities</b>
Bunga masih harus dibayar	(8.437.871)	-	(114.316.274)	Accrued interest
Utang obligasi	(472.079.911)	-	(6.405.680.614)	Bonds payable
Jumlah liabilitas	(480.517.782)	-	(6.519.996.888)	Total liabilities
<b>Jumlah aset/(liabilitas) - bersih</b>	<b>(472.696.926)</b>	<b>138.627</b>	<b>(6.412.635.148)</b>	<b>Total assets/(liabilities) - net</b>

Kurs yang berlaku pada tanggal-tanggal tersebut  
adalah sebagai berikut :

The exchange rates prevailing at that date of are as  
follows :

	<b>31 Desember/ December</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
1 USD	Rp 14.481	Rp 13.548	USD 1
1 SGD	Rp 10.603	Rp 10.134	SGD 1

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

42. Pengungkapan tambahan laporan kas konsolidasian	Catatan/ <i>Note</i>	31 Desember/ <i>December</i> 2018	December 2017	42. Supplementary disclosure for consolidated of cash flows
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas :				Transactions which not affecting to cash and cash equivalent :
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke persediaan untuk dikembangkan		375.619.247	563.829.199	Transferred from advance on land purchased to land for development
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke persediaan		81.181.910	4.534.550	Transferred from advance on land purchased to inventories
Pemindahbukuan dari tanah untuk dikembangkan ke persediaan		167.466.775	191.874.349	Transferred from land for development to inventories
Pemindahbukuan dari persediaan ke properti investasi	14	-	64.063.375	Transferred from inventories to investment properties
Penambahan properti investasi melalui utang lain-lain		18.507.112	-	Addition of investment properties through other payables
Pemindahbukuan dari aset tetap - bangunan dalam penyelesaian ke persediaan	15	34.379.128	-	Transferred from fixed assets - building in progress to inventories
Penambahan aset tetap melalui utang lain-lain		37.026.571	-	Addition of fixed assets through other payables
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun persediaan	10	36.497.758	39.343.663	Capitalization of interest into inventories
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun tanah untuk dikembangkan	12	127.262.220	242.595.185	Capitalization of interest into land for development
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun aset tetap - bangunan dalam penyelesaian	15	-	33.437.326	Capitalization of interest into fixed assets - building in progress
<b>43. Kejadian penting setelah periode pelaporan</b>				<b>43. Subsequent events after reporting period</b>
a. Pada tanggal 22 Januari 2019, entitas anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 175.000.000 dengan bunga tetap sebesar 11,5% per tahun. Obligasi ini berjangka 2 tahun 3 bulan dan jatuh tempo pada tanggal 23 April 2021. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 22 April 2019.				a. On 22 January 2019, the subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bonds with a total face value of USD 175,000,000, with fixed interest of 11.5% per annum. The bond term is 2 years 3 months with maturity on 23 April 2021. Interest should be paid semi-annually commencing from 22 April 2019.
Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 99,654% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.				The selling price of the bonds on issuance was at 99.654% of the principal amount and the bonds are listed on the Singapore Exchange (SGX) with the Bank of New York Mellon as the trustee.
Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 22 April 2020, Perusahaan dapat membeli kembali seluruh atau sebagian surat hutangnya pada harga penebusan sebesar 102,875% dari jumlah pokok obligasi.				The bonds must be repaid on the maturity date at a price equal to the principal amount. At any time on or after 22 April 2020, the Company may redeem all or part of the senior notes at redemption price of 102.875% of the principal amount of the bonds.

**43. Kejadian penting setelah periode pelaporan**  
(lanjutan)

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk mendanai pembelian kembali utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 dan untuk kepentingan lain Grup.

Obligasi ini dijamin oleh PT Alam Sutera Realty Tbk sebagai penjamin induk dan jaminan dari entitas anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate dan PT Delta Manunggal Raharja).

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B dari Fitch Rating Ltd.

- b. Pada 22 Februari 2019, terkait dengan penerbitan utang obligasi sebagaimana dijelaskan dalam butir a, entitas anak - Alam Sutera Synergy Private Limited, telah melakukan pembelian kembali sebagian utang obligasi sebesar US\$ 162.000.000 dengan harga pembelian kembali sebesar US\$ 164.815.560 ditambah bunga masih harus dibayar sebesar US\$ 4.534.875 sehingga jumlah seluruhnya sebesar US\$ 169.350.435 (setara dengan Rp 2.452.363.649 ribu jika menggunakan kurs 31 Desember 2018 sebesar Rp14.481/US\$ 1).
- c. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, tidak ada kejadian penting lain setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

**43. Subsequent events after reporting period** (continued)

*Proceeds of the bonds was used to fund the early redemption of bonds payable that will mature the 2020 and for other purposes of the Group.*

*The bonds are secured by PT Alam Sutera Realty Tbk as the parent guarantor and the guarantee of subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Garuda Adhimatra Indonesia, PT Tangerang Matra Real Estate and PT Delta Manunggal Raharja).*

*These bonds upon issuance are rated B2 from Moody's and rated B from Standard & Poor's and rated B from Fitch Rating Ltd.*

- b. *On 22 February 2019, related to the issuance of bonds payable as described in point a, subsidiary - Alam Sutera Synergy Private Limited, has redeemed of the portion of bonds payable amounting to US\$ 162,000,000 at redemption price of US\$ 164,815,560 plus accrued interest of US\$ 4,534,875, totaling of US\$ 169,350,435 (equivalent with Rp 2,452,363,649 thousands if using the 31 December 2018 exchange rates for amount of Rp 14,481/US\$ 1).*
- c. *Up to the date of issuance of the consolidated financial statements, there is no other significant event after the consolidated financial position date which might affect the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018.*