

**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 2020 dan 2019
beserta Laporan Auditor Independen

*Consolidated Financial Statements
as of and for the years ended
31 December 2020 and 2019
with Independent Auditor's Report thereon*



PT ALAM SUTERA REALTY Tbk

**Halaman/
Page**

Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6 - 7	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 - 107	<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 2020 dan 2019

**PT Alam Sutera Realty Tbk
dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

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

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

Menyatakan bahwa :

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.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 5 April 2021

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





Joseph Sanusi Tjong
Direktur Utama/ President Director

Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo
Direktur/ Director

Directors' Statement
regarding
The Responsibility for
The Consolidated Financial Statements
As of and for the years ended
31 December 2020 and 2019

**PT Alam Sutera Realty Tbk
and its Subsidiaries**

We, the undersigned :

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

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

State that :

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.

This statement letter is made truthfully.

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



No. : 00518/2.1133/AU.1/03/0369-1/1/IV/2021

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

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

*The Shareholders, Board of Commissioners and
Directors*

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 2020, 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.

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 2020, 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.

Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan

Management's Responsibility for the Financial Statements

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.

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.

Tanggung Jawab Auditor

Auditor's Responsibility

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.

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.

Tel: 021 - 3000 7879 • Fax: 021 - 3000 7898 • Email: jkt-office@pkfhadiwinata.com • www.pkf.co.id
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan • UOB Plaza 30th & 42nd Floor • Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 • Indonesia

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

**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



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 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu Hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas pendapat kami, sebagaimana dijelaskan dalam catatan 43 atas laporan keuangan konsolidasian, PT Alam Sutera Realty Tbk dan entitas anaknya mungkin terkena dampak dari berjangkitnya Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang dinyatakan sebagai pandemi global sejak Maret 2020. Laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup penyesuaian dari kondisi tersebut - jika ada.

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 2020, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of Matters

Without qualifying our opinion, as described in note 43 to the consolidated financial statements, PT Alam Sutera Realty Tbk and its subsidiaries may be affected by the outbreak of Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) which was declared a global pandemic since March 2020. The accompanying consolidated financial statements do not include any adjustments of the condition - if any.

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

Hidajat Rahardjo

Ijin Akuntan Publik/ License of Public Accountant No. AP. 0369
Ijin Usaha/ Business License No. 855/KM.1/2017



5 April 2021

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

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2020	2019	
Aset				Assets
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	5	624.675.918	1.208.672.506	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	6	222.561.504	238.726.444	Time deposits
Aset keuangan lancar lainnya	7a	138.842.648	524.862.654	Other current financial assets
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan penurunan nilai sebesar Rp 76.642.915 ribu (31 Desember 2020) dan Rp 39.456.364 ribu (31 Desember 2019)	8			Trade receivables - net of allowance for declining in value amounting to Rp 76,642,915 thousands (31 December 2020) and Rp 39,456,364 thousands (31 December 2019)
- Pihak ketiga		56.843.727	72.968.521	- Third parties
- Pihak berelasi		8.719.836	9.330.067	- Related parties
Piutang lain-lain		12.337.132	22.731.842	Other receivables
Piutang pihak berelasi	9	176.000	176.000	Due from related parties
Persediaan	10	1.013.400.109	394.514.789	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	66.852.119	37.182.240	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka		4.662.245	5.688.861	Prepaid expenses
Uang muka dibayar		6.929.914	6.176.810	Advance payments
Jumlah aset lancar		<u>2.156.001.152</u>	<u>2.521.030.734</u>	Total current assets
Aset tidak lancar				Non-current assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	7b	334.805.945	324.328.816	Other non-current financial assets
Persediaan	10	4.856.380.095	5.195.748.970	Inventories
Pajak dibayar di muka	11a	13.240.326	27.289.443	Prepaid taxes
Tanah untuk dikembangkan	12	11.114.957.263	10.971.198.914	Land for development
Uang muka pembelian tanah	13	289.918.215	329.039.047	Advance for land purchases
Properti investasi				Investment properties
- setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 294.080.391 ribu (31 Desember 2020) dan Rp 253.893.304 ribu (31 Desember 2019)	14	1.045.872.497	1.065.496.253	- net of accumulated depreciation of Rp 294,080,391 thousands (31 December 2020) and Rp 253,893,304 thousands (31 December 2019)
Aset tetap				Fixed assets
- setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 404.672.268 ribu (31 Desember 2020) dan Rp 339.938.258 ribu (31 Desember 2019)	15	1.259.350.518	1.298.289.971	- net of accumulated depreciation of Rp 404,672,268 thousands (31 December 2020) and Rp 339,938,258 thousands (31 December 2019)
Aset lain-lain		<u>156.288.860</u>	<u>161.849.857</u>	Other assets
Jumlah aset tidak lancar		<u>19.070.813.719</u>	<u>19.373.241.271</u>	Total non-current assets
Jumlah aset		<u>21.226.814.871</u>	<u>21.894.272.005</u>	Total assets

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)

	Catatan/ Notes	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Liabilitas				Liabilities
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha	16			Trade payables
Pihak ketiga		199.507.130	214.829.999	Third parties
Pihak berelasi		10.823.419	7.650.871	Related parties
Utang lain-lain	17			Other payables
Pihak ketiga		451.031.649	440.099.345	Third parties
Pihak berelasi		6.345.651	8.419.451	Related parties
Utang pajak	11b	39.273.330	118.642.053	Taxes payable
Beban akrual		147.688.065	192.539.019	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka		33.991.312	37.081.884	Unearned revenue
Utang pihak berelasi	18	51.096.519	43.565.000	Due to related parties
Liabilitas lainnya	19	110.764.050	110.764.050	Other liability
Uang muka penjualan	20	1.698.948.462	503.065.657	Sales advances
Bagian lancar atas				Current portion of
- Utang bank jangka panjang	21	223.855.721	247.148.158	- Long term bank loan
- Utang obligasi	22	224.836.123	-	- Bonds payable
Jumlah liabilitas jangka pendek		<u>3.198.161.431</u>	<u>1.923.805.487</u>	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Uang muka penjualan	20	666.650.349	999.856.860	Sales advances
Utang bank jangka panjang	21	667.616.773	178.983.546	Long term bank loans
Utang obligasi	22	6.515.642.663	7.434.927.481	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	23	698.897.711	695.880.573	Refundable deposits
Liabilitas pajak tangguhan	11e	4.883.990	17.968.585	Deferred tax liabilities
Liabilitas imbalan kerja	24	88.814.044	80.629.859	Employee benefits liability
Jumlah liabilitas jangka panjang		<u>8.642.505.530</u>	<u>9.408.246.904</u>	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		<u>11.840.666.961</u>	<u>11.332.052.391</u>	Total liabilities

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)

	Catatan/ Notes	<u>31 Desember/ December</u>		
		<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Ekuitas				Equity
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the Company
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 24.000.000.000 saham, nilai nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham. Telah ditempatkan dan disetor penuh 19.649.411.888 saham	25	1.964.941.189	1.964.941.189	Authorized capital - 24,000,000,000 shares, par value of Rp 100 (full Rupiah) per share. Issued and fully paid 19,649,411,888 shares
Tambahan modal disetor - neto	26	676.623.405	676.623.405	Additional paid in capital - net
Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali	27	(99.755.450)	(99.755.450)	Difference in transactions with non-controlling interests
Saldo laba :				Retained earnings :
Ditentukan penggunaannya	28	9.000.000	7.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		<u>6.735.849.574</u>	<u>7.904.283.188</u>	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		9.286.658.718	10.453.092.332	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	29	<u>99.489.192</u>	<u>109.127.282</u>	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas		<u>9.386.147.910</u>	<u>10.562.219.614</u>	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas		<u>21.226.814.871</u>	<u>21.894.272.005</u>	Total liabilities and equity

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)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2020	2019	
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	30	1.413.251.961	3.475.677.175	Sales, services and other revenues
Beban pokok penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya	31	<u>816.694.800</u>	<u>1.278.972.605</u>	Cost of sales, services and other revenues
Laba bruto		596.557.161	2.196.704.570	Gross profit
Beban penjualan	32	(98.704.856)	(158.605.981)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	33	(325.071.974)	(346.203.988)	General and administrative expenses
Beban pajak final	11c	(36.792.489)	(91.726.953)	Final tax expenses
Pendapatan bunga		25.966.199	29.384.781	Interest income
Beban bunga dan keuangan lainnya	34	(742.801.578)	(595.400.737)	Interest and other financial expenses
Beban premi lindung nilai	7	(52.407.401)	(83.572.872)	Hedging premium expense
Provisi dan administrasi bank		(7.988.744)	(1.292.678)	Bank charges and provision
Biaya pembelian kembali utang obligasi	22	(137.336.433)	(56.567.835)	Bonds payable redemption expenses
Laba/(rugi) selisih kurs - bersih		(197.793.136)	209.672.361	Foreign exchange gain/(loss) - net
Lainnya		<u>16.343.881</u>	<u>8.938.768</u>	Others
Jumlah		<u>(1.556.586.531)</u>	<u>(1.085.375.134)</u>	Total
(Rugi)/laba sebelum beban pajak		(960.029.370)	1.111.329.436	(Loss)/profit before tax expenses
Beban pajak	11d	<u>76.588.495</u>	<u>98.382.124</u>	Tax expenses
(Rugi)/laba tahun berjalan		(1.036.617.865)	1.012.947.312	(Loss)/profit for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain :				Other comprehensive income (loss) :
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	24	(2.360.188)	(2.242.555)	- Remeasurement of a net defined benefit liability
- Pajak penghasilan terkait	11e	201.010	157.749	- Related income tax
- Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		-	-	- Items that will be reclassified subsequently to profit or loss
Jumlah rugi komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		<u>(2.159.178)</u>	<u>(2.084.806)</u>	Total other comprehensive income for current year, after tax
Jumlah penghasilan/(rugi) komprehensif tahun berjalan		<u>(1.038.777.043)</u>	<u>1.010.862.506</u>	Total comprehensive income/(loss) for the year
Jumlah laba/(rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Total profit/(loss) for the year attributable to :
Pemilik entitas induk		(1.027.706.333)	1.011.628.134	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	29	<u>(8.911.532)</u>	<u>1.319.178</u>	Non-controlling interest
		<u>(1.036.617.865)</u>	<u>1.012.947.312</u>	
Jumlah penghasilan/(rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Total comprehensive income/(loss) for the year attributable to :
Pemilik entitas induk		(1.029.797.847)	1.009.588.865	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		<u>(8.979.196)</u>	<u>1.273.641</u>	Non-controlling interest
		<u>(1.038.777.043)</u>	<u>1.010.862.506</u>	
Laba/(rugi) per saham - dasar (Rupiah penuh)	3s,35	<u>(52,30)</u>	<u>51,48</u>	Earning/(loss) per share - basic (full Rupiah)

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)

	Distribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Atributable to owners of the parent company</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>		
	Catatan/ <i>Notes</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid in capital</i>	Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali/ <i>Difference in transactions with non-controlling interests</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>					
				Ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>	Jumlah/ <i>Total</i>				
Saldo 1 Januari 2019		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	7.000.000	6.894.694.323	9.443.503.467	107.853.641	9.551.357.108	<i>Balance 1 January 2019</i>
Pendapatan komprehensif :										<i>Comprehensive income :</i>
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	1.011.628.134	1.011.628.134	1.319.178	1.012.947.312	<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		-	-	-	-	(2.039.269)	(2.039.269)	(45.537)	(2.084.806)	<i>- Remeasurement of net defined benefit liability</i>
Saldo 31 Desember 2019		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	7.000.000	7.904.283.188	10.453.092.332	109.127.282	10.562.219.614	<i>Balance 31 December 2019</i>
Dampak penerapan standar akuntansi baru	3a	-	-	-	-	(136.635.767)	(136.635.767)	(658.894)	(137.294.661)	<i>Impact on implementation of new accounting standards</i>
Saldo 1 Januari 2020		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	7.000.000	7.767.647.421	10.316.456.565	108.468.388	10.424.924.953	<i>Balance 1 January 2020</i>
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	28	-	-	-	2.000.000	(2.000.000)	-	-	-	<i>Appropriation to general reserve</i>
Pendapatan/(rugi) komprehensif :										<i>Comprehensive income/(loss) :</i>
Rugi tahun berjalan		-	-	-	-	(1.027.706.333)	(1.027.706.333)	(8.911.532)	(1.036.617.865)	<i>Loss for the year</i>
Rugi komprehensif lain :										<i>Other comprehensive 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		-	-	-	-	(2.091.514)	(2.091.514)	(67.664)	(2.159.178)	<i>- Remeasurement of net defined benefit liability</i>
Saldo 31 Desember 2020		1.964.941.189	676.623.405	(99.755.450)	9.000.000	6.735.849.574	9.286.658.718	99.489.192	9.386.147.910	<i>Balance 31 December 2020</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.

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

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ 2020</u>	<u>December 2019</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari pelanggan		2.017.499.041	3.383.000.401	Cash receipt from customers
Pembayaran kas kepada :				Cash payments to :
Direksi dan karyawan		(249.209.324)	(247.212.092)	Directors and employees
Kontraktor, pemasok dan operasional		<u>(1.310.846.420)</u>	<u>(1.272.086.699)</u>	Contractors, suppliers and operations
Kas dari operasi		457.443.297	1.863.701.610	Cash generated from operations
Penerimaan bunga		25.966.199	29.384.781	Interest income
Pembayaran pajak		(145.651.372)	(159.699.097)	Tax payments
Pembayaran kepada pihak yang bukan pelanggan		<u>(3.440.930)</u>	<u>(42.916.135)</u>	Payment to other parties who are not customers
Kas bersih dari aktivitas operasi		<u>334.317.194</u>	<u>1.690.471.159</u>	Net cash from operating activities
Arus kas dari aktivitas Investasi				Cash flow from investing activities
Kenaikan jaminan KPR	7a	(14.979.994)	(43.731.637)	Increase in mortgage collateral
Penambahan tanah untuk dikembangkan	12	(17.812.270)	(130.866.510)	Addition to land for development
Kenaikan uang muka pembelian tanah	13	(103.059.108)	(292.264.485)	Increase in advance for land purchases
Penambahan properti investasi	14	(16.119.416)	(63.535.818)	Addition to investment properties
Penambahan aset tetap	15	(12.083.375)	(31.550.693)	Addition to fixed assets
Hasil penjualan aset tetap (Kenaikan)/penurunan deposito berjangka	6	16.164.940	40.908	Proceeds from sales of fixed assets (Increase)/decrease in time deposits
		<u>(32.200.600)</u>		
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		<u>(147.889.223)</u>	<u>(594.108.835)</u>	Net cash used for investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Pembayaran utang bank jangka panjang	21	(234.659.210)	(425.363.232)	Payment in long-term bank loan
Penarikan utang bank jangka panjang (Kenaikan)/penurunan dana jaminan	21	700.000.000	-	Drawdown of long-term bank loan (Increase)/decrease in interest
pembayaran bunga	7b	18.082.871	(1.043.848)	reserve accounts
Penerimaan manfaat lindung nilai	7b	397.579.158	-	Received of hedging benefit
Pembayaran bunga		(712.366.402)	(684.782.575)	Interest payment
Pembelian kembali utang obligasi - bersih	22	(991.996.889)	(3.366.587.696)	Bonds payable redemption - net
Penerbitan obligasi	22	-	4.137.303.702	Issuance of bonds
Penambahan liabilitas lainnya	19	-	10.764.050	Addition of other liabilities
Penerimaan utang pihak berelasi		<u>7.531.519</u>	<u>-</u>	Received of amount due to related parties
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		<u>(815.828.953)</u>	<u>(329.709.599)</u>	Net cash used for financing 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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2020	2019	
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas		(629.400.982)	766.652.725	<i>Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents</i>
Dampak perubahan selisih kurs terhadap kas dan setara kas		45.404.394	(16.989.429)	<i>Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents</i>
Kas dan setara kas awal tahun		<u>1.208.672.506</u>	<u>459.009.210</u>	<i>Cash and cash equivalents at beginning of the year</i>
Kas dan setara kas akhir tahun	5	<u>624.675.918</u>	<u>1.208.672.506</u>	<i>Cash and cash equivalents at end of the year</i>
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas (lihat Catatan 42)				<i>Transaction which not affect to the cash and cash equivalents (see Note 42)</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.

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.

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.

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.

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.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

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.

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.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 3 tanggal 22 Mei 2019 oleh notaris Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., disetujui untuk mengubah anggaran dasar Perseroan pada pasal 3 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yakni dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dengan dengan surat keputusan No. AHU-0029368.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 28 Mei 2019.

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

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.

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.

Based on the Deed of the Meeting Amendment to the Company's Articles of Association No. 3 dated 22 May 2019 by the notary Shanti Indah Lestari, SH., Mkn., it was approved to amend the articles of association of the Company in article 3 regarding the aims and objectives and bussiness activity are to engage in development and management of housing. The amendment to the Company's Articles of Association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with decision letter No. AHU-0029368.AH.01.02.TAHUN 2019 dated 28 May 2019.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

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, di Kecamatan Cibitung dan Kecamatan Setu, Bekasi, serta Depok, Jawa Barat.

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 Suvana Padi dan Suvana 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.

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut :

Berdasarkan akta No. 2
tanggal 22 Mei 2019/
Based on deed No. 2
dated 22 May 2019

Dewan Komisaris
Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris
Komisaris Independen
Komisaris Independen

Tn/ Mr. Haryanto Tirtohadiguno
Ny/ Mrs. Angeline Sutedja
Tn/ Mr. The Nicholas
Tn/ Mr. Pingki Elka Pangestu
Tn/ Mr. Prasasto Sudyatmiko

Direksi
Direktur Utama
Direktur
Direktur
Direktur Independen

Tn/ Mr. Joseph Sanusi Tjong
Ny/ Mrs. Ir. Lilia Setiprawarti Sukotjo
Tn/ Mr. RM Frangky AD
Tn/ Mr. Andrew Charles Walker

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

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, in Kecamatan Cibitung and Kecamatan Setu, Bekasi and Depok, West Java.

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 Suvana Padi and Suvana 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.

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
President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner

Boards of Directors
President Director
Director
Director
Independent Director

1. Umum (lanjutan)

c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan (lanjutan)

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 :

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 21.163.857 ribu dan Rp 24.721.384 ribu masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Perusahaan dan entitas anak memiliki 1.888 orang dan 1.891 orang pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (tidak diaudit).

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, entitas anak yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut :

<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

1. General (continued)

c. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee, Corporate Secretary and Employees (continued)

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 :

Chairman : Prasasto Sudyatmiko
Member : Stania Suwita Pranoto
Member : Cecylia Ratna Sari S.

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 21,163,857 thousands and Rp 24,721,384 thousands, respectively, for the year ended 31 December 2020 and 2019.

The Company and its subsidiaries employed 1,888 and 1,891 employees as of 31 December 2020 and 2019, respectively (unaudited).

d. The structure of the Company and its subsidiaries

As of 31 December 2020 and 2019, the consolidated subsidiaries are as follows :

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>	<u>Kegiatan utama/ Main activities</u>	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Tahun mulai operasi/ Years of commencing operations</u>
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 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

<u>Nama entitas anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)</u>	
	<u>31 Des./ Dec. 2020</u>	<u>31 Des./ Dec. 2019</u>

Entitas anak yang dimiliki secara langsung dan tidak langsung :/
Directly and indirectly owned subsidiaries :

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 :/
Indirectly owned subsidiaries :

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
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd. : Carlisle Venture Pte. Ltd.	100,00	100,00

*) Kepemilikan melalui PT Alfa Goldland Realty
sebesar 47,90%

*) *Ownership through PT Alfa Goldland Realty is
47.90%.*

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

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

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

Nama entitas anak/ <i>Subsidiaries name</i>	Total aset (sebelum eliminasi)/ <i>Total assets (before elimination)</i>	
	31 Des./ Dec. 2020 (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)	31 Des./ Dec. 2019 (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)
Entitas anak yang dimiliki secara langsung :/ <i>Directly owned subsidiaries :</i>		
PT Delta Mega Persada dan entitas anak/ <i>and its subsidiaries</i>	6.386.200.388	7.027.928.373
PT Duta Prakarsa Development	1.193.277.629	1.286.397.845
PT Nusa Cipta Pratama dan entitas anak/ <i>and its subsidiaries</i>	6.861.101.003	7.092.516.127
PT Garuda Adhimatra Indonesia	1.497.493.937	1.548.724.564
PT Tangerang Matra Real Estate	5.987.156.109	6.080.247.023
Alam Sutera International Pte. Ltd. dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	33.321.591	39.822.590
Alam Synergy Pte. Ltd. dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	719.671.369	7.134.660.733
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>	6.849.563.263	7.082.645.962
Melalui/ <i>Through</i> PT Alfa Goldland Realty :		
PT Nusa Raya Mitratama	251.624.336	249.944.525
Melalui/ <i>Through</i> PT Delta Mega Persada :		
PT Permata Indah Kedaton dan entitas anak/ <i>and its subsidiary</i>	329.614.085	279.983.349
PT Delta Manunggal Raharja	1.170.445.485	1.121.279.835
Melalui/ <i>Through</i> PT Permata Indah Kedaton :		
PT Duta Realtindo Jaya	329.440.628	279.956.858
Melalui/ <i>Through</i> Alam Synergy Pte. Ltd.:		
Carlisle Venture Pte. Ltd.	7.440.153.462	10.861.455.697

Pada tahun 2019, entitas anak - Silkwood Pte. Ltd.
yang merupakan entitas bertujuan khusus
dinyatakan tidak aktif lagi.

*In 2019, subsidiary - Silkwood Pte. Ltd. represents
special purposes entity has no longer active.*

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh
kepentingan non-pengendali dalam jumlah
material pada tanggal dan untuk tahun yang
berakhir 31 Desember 2020 dan 2019 adalah
sebagai berikut :

*Financial information of subsidiaries that have
material non-controlling interests as and for the
year ended 31 December 2020 and 2019 are as
follows :*

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 (rugi) tahun berjalan entitas anak/ <i>Portion of non-controlling interest on total income (loss)</i> (dalam ribuan Rupiah/ <i>expressed in thousands Rupiah</i>)
PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)	(2020)	9,71%	57.406.626	(8.922.608)
	(2019)	9,71%	66.523.010	(5.198.903)

1. Umum (lanjutan)

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

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

Ringkasan laporan posisi keuangan GAIN pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2020	2019	
Aset lancar	20.501.782	30.034.223	Current assets
Aset tidak lancar	1.476.992.155	1.518.690.341	Non-current assets
Jumlah aset	1.497.493.937	1.548.724.564	Total assets
Liabilitas jangka pendek	149.805.036	136.930.454	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	717.927.388	688.109.527	Non-current liabilities
Jumlah liabilitas	867.732.424	825.039.981	Total liabilities
Jumlah ekuitas	629.761.513	723.684.583	Total equity

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2020	2019	
Pendapatan	29.102.116	160.993.101	Revenue
Rugi tahun berjalan	(91.926.655)	(53.562.562)	Loss for the year
Penghasilan (beban) komprehensif lain setelah pajak	(622.773)	(423.270)	Other comprehensive income (loss) after tax
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	(92.549.428)	(53.985.832)	Total comprehensive 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 2020 dan 2019 :

	GAIN (dalam ribuan Rupiah/ expressed in thousands Rupiah)		
	2020	2019	
Operasi	(36.945.762)	39.607.340	Operating
Investasi	(5.771.918)	(17.868.588)	Investing
Pendanaan	33.912.194	(25.179.002)	Financing
Penurunan bersih kas dan setara kas	(8.805.486)	(3.440.250)	Net decrease in cash and cash equivalents

1. General (continued)

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

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

Summarized statement of financial position of GAIN as of 31 December 2020 and 2019 :

Summarized statement of profit or loss and other comprehensive income the year ended 31 December 2020 and 2019 :

Summarized cash flow information for the year ended 31 December 2020 and 2019 :

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).

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).

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).

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).

1. Umum (lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan entitas anak (lanjutan)

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%.

Kebijakan akuntansi penting Entitas Anak dalam penyusunan laporan keuangannya sesuai dengan kebijakan akuntansi penting entitas induk.

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 2020 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh direksi perusahaan pada tanggal 5 April 2021. Direksi Perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

2. Restrukturisasi entitas sependangali

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

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

1. General (continued)

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

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%.

The significant accounting policies in preparing the Subsidiaries' financial statements in accordance with the significant accounting policies of the parent entity.

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 2020 were completed and authorized for issuance on 5 April 2021. The Company's Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

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) :

Year 2007
Year 2012
Total

2. Restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)

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 Koralingdo 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 :

	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)
Jumlah/ Total	<u>1.186.681.000</u>	<u>1.186.681.000</u>	<u>1.146.985.483</u>	<u>(39.695.517)</u>

2. Restructuring of entities under common control (continued)

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 Koralingdo 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)

Tahun 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.

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

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

Nilai buku aset bersih yang diambil alih (99,20%)	5.319.232
Biaya perolehan	<u>(4.960.000)</u>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u>359.232</u>

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.

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.

2. Restructuring of entities under common control (continued)

Year 2012

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.

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

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) :

Net assets - book value which taken over (99.20%)	5.319.232
Acquisition cost	<u>(4.960.000)</u>
Difference in value of restructuring transaction between entities under common control	<u>359.232</u>

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. 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 the consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("FAS"), 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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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

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.

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.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019, kecuali untuk dampak penerapan PSAK baru yang efektif diterapkan sejak 1 Januari 2020.

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”)

Penerapan dari perubahan standar dan interpretasi akuntansi atas standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, dan relevan bagi Grup namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan :

- Amandemen PSAK No. 1 “Penyajian Laporan Keuangan”
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 1 “Penyajian Laporan Keuangan”

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

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 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.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2020 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2019, except for the impact of the adoption of new SFAS which had been adopted effective 1 January 2020.

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 implementation of the following revised accounting standards and interpretation of the accounting standards, which are effective from 1 January 2020 and relevant for Group, but did not result in substantial changes to the Group’s accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year consolidated financial statements :

- Amendment to SFAS No. 1 “Presentation of Financial Statements”
- Annual Improvement to SFAS No. 1 “Presentation of Financial Statements”

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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

- Amandemen PSAK No. 15 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK No. 73 "Sewa"
- PSAK No. 62 (Amandemen 2017) "Kontrak Asuransi – Menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan" dengan PSAK No. 62 "Kontrak Asuransi".
- ISAK No. 36 "Interpretasi atas Interaksi Antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK No. 16 "Aset Tetap" dan PSAK No. 73 "Sewa".

Penerapan dari perubahan standar akuntansi atas standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, relevan bagi Grup dan menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup serta memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan :

- PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan"
- PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

Berikut adalah standar akuntansi yang telah diterbitkan dan berlaku efektif 1 Januari 2021:

- Amandemen PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"

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

Penerapan atas PSAK No. 71 dan 72

Grup melakukan penerapan atas PSAK No. 71 dan 72 untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020 secara retrospektif yang dimodifikasi pada awal penerapan sebagai penyesuaian atas saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya pada tanggal 1 Januari 2020, sebagai berikut :

	Saldo laba belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated retained earnings</i>
Saldo 1 Januari 2020 sebelum penyesuaian PSAK No. 71 dan 72	7.904.283.188
Penyesuaian saldo awal atas penerapan awal PSAK No. 71 :	
Piutang usaha :	
Kenaikan cadangan penurunan nilai	16.586.334
Dampak pajak terkait	-
	<u>16.586.334</u>

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

- Amendment to SFAS No. 15 "Investment in Associates and Joint Venture"
- SFAS No. 73 "Leases"
- SFAS No. 62 (Amendment 2017) "Insurance Contract - Applying SFAS No. 71 "Financial Instruments" with SFAS No. 62 "Insurance Contract".
- IFAS No. 36 "Interpretation of the Interaction Between Provisions Regarding Land Rights in SFAS No. 16 "Fixed Assets" and SFAS No. 73 "Lease"

The application of the following revised accounting standards of the accounting standards, which are effective from 1 January 2020, relevant for Group, and result in substantial changes to the Group's accounting policies and had material effect on the amounts reported for the current year of consolidated financial statements :

- SFAS No. 71 "Financial Instrument"
- SFAS No. 72 "Revenue from Contract with Customers"

The following are accounting standards that have been issued and are effective 1 January 2021:

- Amendment to SFAS No. 22 "Business Combination"

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

Implementation of SFAS No. 71 and 72

The Group implemented SFAS No. 71 and 72 for the financial year commencing 1 January 2020, retrospectively modified at the beginning of implementation as an adjustment to unappropriated retained earnings as at 1 January 2020, is as follows :

Balance as at 1 January 2020 before adjustment of SFAS No. 71 and 72
Beginning balance adjustment upon initial application of SFAS No. 71 :
Account receivables :
Increase of allowance for declining value
Related tax effect

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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

	Saldo laba belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated retained earnings</i>
Penyesuaian saldo awal atas penerapan awal PSAK No. 72 :	
Uang muka penjualan :	
Komponen pembiayaan signifikan :	
- Beban bunga	120.049.433
- Dampak pajak terkait	<u>-</u>
	<u>120.049.433</u>
Saldo 1 Januari 2020 setelah penyesuaian PSAK No. 71 dan 72	<u><u>7.767.647.421</u></u>

PSAK No. 71 : Instrumen Keuangan

PSAK No. 71 menggantikan PSAK No. 50, 55, 60, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran untuk periode tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, menyatukan ketiga aspek akuntansi untuk instrumen keuangan: klasifikasi dan pengukuran; penurunan nilai; dan akuntansi lindung nilai.

Atas piutang usaha, Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang mengharuskan penggunaan penyisihan kerugian kredit ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha, yang menyebabkan kenaikan cadangan penurunan nilai piutang usaha pada awal tahun penerapan.

PSAK No. 72 : Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

PSAK No. 72 menetapkan persyaratan untuk mengakui pendapatan yang berlaku untuk semua kontrak dengan pelanggan (kecuali untuk kontrak yang berada dalam ruang lingkup standar sewa, kontrak asuransi, dan instrumen keuangan).

PSAK No. 72 membuat model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan.

Penerapan PSAK No. 72 ini tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap waktu pengakuan pendapatan dari penjualan real estat Grup, dimana grup telah memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (at a point in time) yang diindikasikan melalui serah terima unit kepada pelanggan. Pengakuan pendapatan dari pengelolaan kota, rekreasi, olah raga, serta pendapatan dari pariwisata diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

	Beginning balance adjustment upon initial application of SFAS No. 72 : Sales advance : Significant financing component :
	- Interest expense - Related tax effect
	Balance as at 1 January 2020 after adjustment of SFAS No. 71 and 72

SFAS No. 71 : Financial Instruments

SFAS No. 71 replaces SFAS No. 50, 55, 60, Financial instruments: recognition and Measurement for annual periods beginning on or after 1 January 2020, bringing together all three aspects of the accounting for financial instruments: classification and measurement; impairment; and hedge accounting.

For account receivables, the Group applies a simplified method for measuring expected credit losses which requires the use of an allowance for expected credit losses over the estimated age of the accounts receivable for all accounts receivable, that cause an increase in the allowance for declining value of accounts receivable at the beginning year of the implementation.

SFAS No. 72 : Revenue from Contracts with Customers.

SFAS No. 72 sets out the requirements for recognizing revenue that apply to all contracts with customers (except for contracts that are within the scope of the standards on leases, insurance contracts and financial instruments).

SFAS No. 72 establishes a five-step model to account for revenue arising from contracts with customers.

Implementation of SFAS No. 72 does not have a significant impact on the timing of revenue recognition from the Group's real estate sales, which the Group has fulfilled its performance obligations at a certain time (at a point in time) as indicated by the handover of the unit to the customer. Income from township management, recreation, sports, and tourism are recognized when services are rendered or goods are delivered.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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

Namun dalam penerapan standar ini, Grup mempertimbangkan komponen pendanaan signifikan dalam menyesuaikan harga transaksi untuk nilai waktu uang. Komponen pendanaan signifikan timbul saat penyerahan barang kepada pelanggan terkait dengan kontrak tertentu melebihi satu tahun. Hal ini mengakibatkan penyesuaian pada awal tahun penerapan.

PSAK No. 73 : Sewa

Penerapan PSAK No. 73 ini tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

Dan sebagai pesewa, aset grup disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat dari aset tersebut. Pendapatan sewa diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

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.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

However, the implementation of this standard, Group considers a significant funding component in adjusting the transaction price for the time value of money. A significant funding component arises when the delivery of goods to customers in connection with certain contracts exceeds one year. This results in an adjustment at the beginning year of implementation.

SFAS No. 73 : Leases

Implementation of SFAS No. 73 has no significant impact on the Group's consolidated financial statements.

And as lessor, the Group's assets are leased under operating lease, the assets is presented in the consolidated financial position based on the nature of the assets. Lease/rental income is recognized over the term of lease on a straight-line basis.

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.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

b. Prinsip konsolidasian (lanjutan)

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.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

b. Principles of consolidation (continued)

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.*

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Perseroan melakukan penerapan PSAK No. 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Perseroan mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

i. Aset keuangan

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, deposito berjangka, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari 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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c. Financial instruments

From 1 January 2020, the Company has applied SFAS No. 71, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting. The Company classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at fair value through statements of profit or loss or other comprehensive income, (ii) financial assets measured at amortised cost. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

i. Financial assets

As of 31 December 2020 and 2019, the Group has financial assets classified as financial assets measured at amortised cost. Financial assets measured at amortised cost consist of cash and cash equivalents, time deposit, other current financial assets, other non current financial assets, trade receivables, other receivables and due from related parties. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Financial assets measured at amortised cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Per tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL") atau melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan Grup menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Grup mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Grup membandingkan risiko gagal bayar instrumen keuangan yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal dengan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan piutang lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

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

As of 31 December 2020 and 2019, the Group did not have financial assets that are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") or through other comprehensive income ("FVOCI").

Impairment of financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on financial instruments has increased significantly since initial recognition. When making this assessment, the Group considers changes in default risk that occur over the life of the financial instruments. In making this assessment, the Group compares the risk of default on financial instruments that occurs at the reporting date with the risk of default on initial recognition by taking into account the reasonableness and availability of information, which is available at the reporting date related to past events, current conditions, and forecasts of future economic conditions, which indicate a significant increase in credit risk since initial recognition.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and other receivables without significant financing component.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVPTL) atau melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI). Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Grup memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi antara lain utang usaha dan utang lain-lain, beban akrual, utang pihak berelasi, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan uang jaminan yang dapat dikembalikan. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Tidak terdapat perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan antara PSAK No. 71 dengan PSAK No. 55.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL") atau melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi konsolidasian.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities and equity instruments

Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of SFAS No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPTL) or other comprehensive income (FVOCI). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortised cost. All financial liabilities are recognised initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in the consolidated profit or loss.

Financial liabilities measured at amortised cost are trade payables, other payables, accrued expenses, due to related parties, long term bank loan, bonds payable and refundable deposit. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.

There are no changes in classification and measurement of financial liabilities between SFAS No. 71 with SFAS No. 55.

The Group has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired.

Where an existing financial liability is replaced by another liability with substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amount is recognised in the consolidated profit or loss.

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.

iii. Instrumen keuangan disaling-hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling-hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika 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. Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

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)

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. Gains or losses arising from the purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's equity instruments are not recognized in profit or loss..

iii. Off-setting of financial instruments

Financial assets and liabilities are off-set and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparties.

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, then the financial assets are recognized and measured at their carrying amount.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

d. Akuntansi kombinasi bisnis entitas sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali 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 Sepengendali", 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 sepengendali dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan PSAK No. 38, Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, yang efektif tanggal 1 Januari 2013, selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku setiap transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat sebagai "Tambah 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 :
 - 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.

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 :*
 - 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.*

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

e. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :
- Entitas dan entitas pelapor adalah anggota kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - 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).
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - 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.
 - Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - 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.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

e. Transactions with related parties (continued)

- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies :
- 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).
 - 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).
 - Both entities are joint ventures of the same third party.
 - One entity is a joint venture of the third entity and the other entity is an associate of the third party.
 - 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.
 - The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
 - 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.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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, setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang.

Penyisihan penurunan nilai piutang diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan review atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif sepanjang umur piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Ketika piutang 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*).

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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 declining value of receivables.

Allowance for declining value of receivables are measured based on the expected credit loss by reviewing the collectibility of balances individually or collectively balance in a life time of receivables using a simplified approach with considering the availability of information at the reporting date relating to past events, current conditions and estimates of future economic conditions. at the end of each reporting period.

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.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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

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 direviu 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 untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

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

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.

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>
Buildings and infrastructure	10 - 20 years

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

j. Properti investasi (lanjutan)

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.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

j. Investment properties (continued)

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 use. 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.

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 relocation of the fixed assets and restoring the location of the assets.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

k. Aset tetap (lanjutan)

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.

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)

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.

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>
Buildings	10 - 40 years
Vehicles	8 years
Office furniture	4 - 8 years
Project equipments	2 - 4 years

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)

I. Penurunan nilai aset non-keuangan

PSAK No. 48 "Penurunan Nilai Aset" 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 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

Efektif per tanggal 1 Januari 2020, Grup menerapkan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut :

- 1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- 2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- 3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

I. Impairment of non-financial assets

SFAS No. 48 "Impairment of Assets Value" specifies the procedures applied by the entity so that assets are recorded not to exceed their recoverable amount. An asset is recorded in excess of its recoverable amount if the amount exceeds the amount to be recovered through the use or sale of assets. In such cases, the asset is impaired and this statement requires the entity to recognize an impairment loss. This SFAS also determines when an entity reverses an impairment loss and required 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

Effective 1 January 2020, the Group has applied SFAS No. 72 "Revenue from Contracts with Customers", which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows :

- 1) Identify contract(s) with a customer
- 2) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
- 3) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

- 4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- 5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut :

- a) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b) Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Grup atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

m. Revenue recognition and expenses (continued)

- 4) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
- 5) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation can be fulfilled in 2 ways, as follows :

- a) A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- b) Over time (typically for promises to transfer services to a customer).

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

Revenue is recognised when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. The amount of revenue recognised is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Revenue from sales of real estate is recognized when the control over the real estate inventories has been handover to the customer and the Group has no ongoing substantial involvement with the real estate.

However, if the period between fulfillment of performance obligations for the goods or services promised to the customer and full settlement by the customer exceeds of one year, or if cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the unit and the availability of various installment plan payment schemes offered to customers, a significant component of the financing is considered to be in the contract.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan nilai yang diharapkan dapat diterima atas dampak komponen pembiayaan signifikan menggunakan tingkat diskonto yang akan mencerminkan dalam transaksi pembiayaan yang terpisah antara Grup dan pelanggannya pada awal kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak.

Berdasarkan standar baru ini, grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*). Dalam hal ini, tidak ada perbedaan signifikan dengan pengakuan pendapatan dari penjualan real estat berdasarkan standar yang sebelumnya. Namun penerapan standar ini berdampak pada timbulnya beban keuangan dari komponen pendanaan signifikan. Hal ini mengakibatkan penyesuaian pada awal tahun penerapan.

Sebelum 1 Januari 2020, Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat berdasarkan PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat", yakni sebagai berikut :

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.

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;

3. Summary of significant accounting policies (continued)

m. Revenue recognition and expenses (continued)

In determining the transaction price, the Group adjusts the promised consideration for the effects of the significant financing component using a discount rate that would be reflected in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception, such that it reflects the credit characteristics of the party receiving financing in the contract.

Based on this new standard, the group recognizes revenue from the sale of real estate when the real estate are handover to the buyer (at a point in time). In this case, there is no significant difference with the recognition of revenue from real estate sales based on the previous standard. However, the application of this standard resulted in financing cost arising from the significant financing component. This results in an adjustment at the beginning year of the implementation.

Before 1 January 2020, the Group recognizes revenue from the sale of real estate are based on SFAS No. 44 "Accounting for Real Estate Development Activities", is as follows :

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.*

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;*

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

- 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.

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

m. Revenue recognition and expenses (continued)

- 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.

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.

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Mulai 1 Januari 2020, grup menerapkan PSAK No. 73 "Sewa" dalam mencatat pendapatan sewa yang merupakan penghasilan dari sewa operasi pada laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain dengan dasar garis lurus sesuai dengan masa sewa. Tidak ada perbedaan signifikan dengan standar akuntansi yang dianut sebelumnya.

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

Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.

Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak 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.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

m. Revenue recognition and expenses (continued)

Commencing 1 January 2020, the group applies SFAS No. 73 "Leases" is recorded in rental income which is income from operating leases in the statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term. There are no significant differences with the previously adopted accounting standards.

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

Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to cost of revenue upon recognition of revenue.

Expenses that are not directly related to obtaining a contract 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 another events of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

n. Pajak penghasilan (lanjutan)

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.

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

n. Income tax (continued)

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 it meets the recognition criteria of assets.

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

o. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing (lanjutan)

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 :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
1 USD	Rp 14.105	Rp 13.901	USD 1
1 SGD	Rp 10.644	Rp 10.321	SGD 1

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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

o. Transactions and balances in foreign currencies (continued)

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 period of 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 :

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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

p. Imbalan kerja (lanjutan)

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.

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 (rugi) per saham dasar

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) 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.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

p. Employee benefits (continued)

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.

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. Income (loss) per share - basic

Income (loss) per share - basic is computed by dividing net income (loss) 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.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

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.

v. Segmen operasi

PSAK 5 (Penyesuaian 2015) mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan dan entitas anak yang secara reguler 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 reguler 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)

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.

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. 71 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 2020 dan 2019 telah diungkapkan dalam catatan 39.

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Grup mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Grup mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

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. 71. 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 2020 and 2019 are disclosed in note 39.

Assessing impairment of receivables

Commencing 1 January 2020, the Group evaluates the use of allowance for expected losses over the estimated age of the receivables for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables are grouped based on similar credit risk characteristics and maturity dates. When assessing the allowance for expected credit losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

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

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020, 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 (continued)

Prior to 1 January 2020, the Group evaluated certain accounts it found that its customers were unable to meet their financial liabilities. In that case, the Group considers, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the term of the customer relationship and the credit status of the customer based on the available third party credit notes and known market factors, to record specific provisions for customers against the amount payable in order to reduce the amount of receivables that are expected to be received by the Group. 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 2020 dan 2019, 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 2020 dan 2019 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 generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.

As of 31 December 2020 and 2019, 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 can be different 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 2020 and 2019 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.

Pajak dibayar dimuka

Grup menelaah pajak dibayar di muka pada setiap tanggal pelaporan dan menentukan cadangan mengurangi nilai tercatat apabila Grup berkeyakinan pajak dibayar di muka tersebut tidak dapat diterima kembali.

Terdapat ketidakpastian mengenai estimasi jumlah pajak dibayar di muka yang dapat digunakan dikarenakan terdapat interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pajak dibayar dimuka atas pajak penghasilan badan telah diungkapkan dalam Catatan 11a.

Menilai (taksiran) 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.

Perhitungan taksiran Pajak Penghasilan Badan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 telah diungkapkan dalam catatan 11d.

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 2020 dan 2019 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.

Prepaid taxes

The Group reviews its prepaid taxes at each reporting date and reduces the carrying amount if the Group believes that the prepaid taxes cannot be refunded.

There is uncertainty regarding the estimated amount of prepaid taxes that can be used because there are complex interpretations of tax regulations.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of prepaid taxes of the Company's Corporate Income Tax is disclosed in Note 11a.

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 calculation of the estimated Corporate Income Tax for the years ended 31 December 2020 and 2019 has been disclosed in note 11d.

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 2020 and 2019 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

5. Cash and cash equivalents

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Terdiri dari :			Consist of :
Kas	6.585.059	4.301.741	Cash on hand
Bank - pihak ketiga :			Bank - third parties :
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	282.653.216	214.192.541	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	90.520.634	32.392.435	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	84.566.626	61.541.501	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	31.916.895	33.685.986	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.	9.461.560	15.196.202	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.
PT Bank UOB Indonesia	5.341.158	4.816.958	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	4.968.834	4.534.085	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	4.948.176	-	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.248.598	3.302.167	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.214.131	436.503	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	652.050	235.468	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	632.741	86.306	PT Bank Pembangunan Daerah Bali
PT Bank ICBC Indonesia	39.282	21.797.833	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	39.197	135.884	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	6.228	22.409.561	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Bukopin Tbk	-	167.470	PT Bank Bukopin Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	107.726.248	10.180.233	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
The Bank of New York Mellon	23.254.706	11.941.600	The Bank of New York Mellon
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.761.176	1.722.049	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	83.230	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk	5.358	-	PT Bank Permata Tbk
Dalam Dolar Singapura			In Singapore Dollar
PT Bank CIMB Niaga Tbk	6.807.884	2.802.918	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Deposito berjangka jangka pendek - pihak ketiga :			Short-term deposits - third parties :
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	31.700.000	22.700.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	21.050.000	1.050.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.500.000	64.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.000.000	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	176.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-	26.000.000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat			In US Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	<u>32.441.524</u>	<u>618.594.535</u>	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah – dipindahkan	767.124.511	1.354.223.976	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)
	2020	2019	
Jumlah – pindahan	767.124.511	1.354.223.976	Total – brought forward
Dikurangi (Catatan 7) :			Less (Note 7) :
Jaminan KPR :			Collateral on sales through KPR (Mortgage):
Dalam Rupiah :			In Rupiah:
PT Bank Central Asia Tbk	132.780.468	118.324.676	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	5.341.160	4.816.958	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	721.020	721.020	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	138.842.648	123.862.654	
Cadangan pembayaran bunga :			Interest reserve accounts :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk	3.605.945	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	-	11.353.901	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	10.334.915	PT Bank KEB Hana Indonesia
	3.605.945	21.688.816	
Jumlah	624.675.918	1.208.672.506	Total
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun :			Interest rates of time deposits per annum :
Dalam Rupiah	2,70% - 6,10%	4,00% - 8,25%	In Rupiah
Dalam Dolar Amerika Serikat	0,50% - 3,00%	2,00% - 3,00%	In US Dollar
6. Deposito berjangka			6. Time deposits
	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Terdiri dari :			Consist of :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank CIMB Niaga Tbk	48.912.516	61.550.005	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	44.958.501	43.281.140	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	38.163.504	35.469.638	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	27.235.166	31.349.967	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	24.812.277	18.052.648	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.271.215	9.622.276	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank UOB Indonesia	8.610.045	12.591.095	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	5.383.355	11.882.322	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	5.064.056	6.016.539	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	3.555.315	2.138.757	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	2.982.533	868.531	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.616.305	2.999.394	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	909.298	710.019	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	209.155	202.579	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Victoria Internasional Tbk	221.634	211.708	PT Bank Victoria Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	656.629	1.779.826	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	222.561.504	238.726.444	Total
Tingkat bunga per tahun	2,75% - 3,50%	3,50% - 7,00%	Interest rates per annum

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

6. Deposito berjangka (lanjutan)

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

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

6. Time deposits (continued)

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

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

7. Aset keuangan lainnya

7. Other financial assets

31 Desember/ December
2020 2019

a. Aset keuangan lancar lainnya :

Terdiri dari :

- Jaminan penjualan melalui KPR :	138.842.648	123.862.654
- Manfaat lindung nilai yang akan direalisasikan dalam 12 bulan (lihat catatan 7b)	-	401.000.000
Jumlah	<u>138.842.648</u>	<u>524.862.654</u>

a. Other current financial assets :

Consist of :

- Collateral on sales through KPR (mortgage) :
- Hedging benefits will be realized in 12 months (see note 7b)
Total

31 Desember/ December
2020 2019

Jaminan KPR :

Dalam Rupiah :		
PT Bank Central Asia Tbk	132.780.468	118.324.676
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	721.020	721.020
PT Bank UOB Indonesia	5.341.160	4.816.958
Jumlah	<u>138.842.648</u>	<u>123.862.654</u>

Collateral on sales through KPR (mortgage) :

In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia
Total

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

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

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya :

b. Other non current financial assets :

31 Desember/ December
2020 2019

Terdiri dari :

Jaminan pembayaran bunga	3.605.945	21.688.816
Manfaat lindung nilai	331.200.000	302.640.000
Jumlah	<u>334.805.945</u>	<u>324.328.816</u>

Consists of :

Interest reserve accounts
Hedging benefits
Total

Jaminan pembayaran bunga

Interest reserve accounts

Dalam Rupiah :		
PT Bank Central Asia Tbk	3.605.945	-
PT Bank ICBC Indonesia	-	11.353.901
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	10.334.915
Jumlah	<u>3.605.945</u>	<u>21.688.816</u>

In Rupiah :
- PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia
Total

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

7. Aset keuangan lainnya (lanjutan)

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya : (lanjutan)

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/ Amount (USD)	Spread (Rupiah penuh/ Full rupiah)	Masa berlaku kontrak/ Validity period of contract	Manfaat lindung nilai/ Benefits of hedging	
				31 Des./ Dec. 2020	31 Des./ Dec. 2019
Morgan Stanley & Co	30.000.000	9.900 – 11.500	25 Maret/ March 2020	-	48.000.000
Morgan Stanley & Co	40.000.000	10.000 – 11.500	25 Maret/ March 2020	-	60.000.000
Morgan Stanley & Co	30.000.000	10.200 – 11.700	25 Maret/ March 2020	-	45.000.000
Morgan Stanley & Co	30.000.000	10.200 – 11.700	25 Maret/ March 2020	-	45.000.000
Nomura Singapore Ltd	35.000.000	11.500 – 12.500	27 Maret/ March 2020	-	35.000.000
Nomura Singapore Ltd	30.000.000	11.750 – 13.750	27 Maret/ March 2020	-	60.000.000
J.P. Morgan, Singapore	30.000.000	9.900 – 11.500	27 Maret/ March 2020	-	48.000.000
J.P. Morgan, Singapore	40.000.000	10.000 – 11.500	27 Maret/ March 2020	-	60.000.000
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	66.300.000	54.060.000
Credit Suisse	20.000.000	13.000 – 14.500	26 April/ April 2022	22.100.000	18.020.000
J.P. Morgan, Singapore	40.000.000	13.000 – 14.500	22 April/ April 2022	44.200.000	36.040.000
Morgan Stanley & Co	20.000.000	13.750 – 15.000	24 April/ April 2022	7.100.000	3.020.000
				331.200.000	703.640.000
Dikurangi bagian lancar/ Less current portion :					
Manfaat lindung nilai yang akan direalisasikan dalam 12 bulan/ Hedging benefits will be realized in 12 months				-	401.000.000
Manfaat lindung nilai yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan/ Hedging benefits to be realized over 12 months				<u>331.200.000</u>	<u>302.640.000</u>

Beban premi lindung nilai selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 52.407.401 ribu dan Rp 83.572.872 ribu dicatat pada akun beban lain-lain - beban premi lindung nilai.

Perjanjian fasilitas lindung nilai *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan Morgan Stanley & Co sebesar USD 130.000.000, Nomura Singapore Ltd sebesar USD 65.000.000 dan J.P Morgan sebesar USD 70.000.000 telah direalisasikan pada tanggal jatuh tempo dengan jumlah penerimaan sebesar USD 24.323.669, dikurangi pembayaran premi terakhir sebesar USD 1.516.161 sehingga menerima jumlah bersih sebesar USD 22.807.508. Selanjutnya Grup masih mengevaluasi kondisi nilai tukar yang stabil untuk melakukan lindung nilai kembali.

Selanjutnya lihat catatan 38i sampai dengan 38p.

7. Other financial assets (continued)

b. Other non current financial assets : (continued)

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 :

Hedging premium expense during the years ended 31 December 2020 and 2019 amounted to Rp 52,407,401 thousands and Rp 83,572,872 thousands, respectively, was recorded under other expenses - hedging premium expense.

Non Deliverable USD Call Spread Option Facilities with Morgan Stanley & Co amounted to USD 130,000,000, Nomura Singapore Ltd amounted to USD 65,000,000 and J.P Morgan amounted to USD 70,000,000 has been realised at the due date with total receipts of USD 24,323,669, deducted by the final premium payment of USD 1,516,161 and received a net amount of USD 22,807,508. Furthermore, the Group is still evaluating the condition of a stable exchange rate to hedge again.

Furthermore, refer to notes 38i up to 38p.

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

8. Piutang usaha

8. Trade receivables

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Terdiri dari :			Consist of :
Pihak ketiga - Rupiah :			Third parties - Rupiah :
Penjualan real estat	17.493.075	9.998.717	Sales of real estate
Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	109.493.353	99.736.056	Hospitality and infrastructure
Pendapatan pariwisata	2.014.191	2.690.112	Revenue from tourism
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	129.000.619	112.424.885	Total trade receivables - third parties
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	(72.156.892)	(39.456.364)	Deduct : allowance for declining in value
Bersih	56.843.727	72.968.521	Net
Pihak berelasi - Rupiah			Related parties - Rupiah
Jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	13.205.859	9.330.067	Hospitality and infrastructure
Dikurangi : cadangan penurunan nilai	(4.486.023)	-	Deduct : allowance for declining in value
Bersih	8.719.836	9.330.067	Net
Jumlah	65.563.563	82.298.588	Total

Rincian umur piutang usaha yang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut :

The accounts receivable aging are calculated since the date of invoices with the following details :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Pihak ketiga			Third parties
Belum lewat jatuh tempo	23.330.582	19.808.975	Neither past due
Telah jatuh tempo :			Past due :
Sampai dengan 3 bulan	5.200.378	7.725.081	Up to 3 month
3 bulan – 6 bulan	6.077.389	5.925.432	3 month – 6 month
6 bulan – 1 tahun	11.103.027	8.595.837	6 month – 1 year
> 1 tahun	83.289.243	70.369.560	> 1 year
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	129.000.619	112.424.885	Total trade receivables - third parties
Pihak berelasi			Related parties
Belum lewat jatuh tempo	933.764	158.851	Neither past due
Lewat jatuh tempo :			Past due :
Sampai dengan 3 bulan	1.660.992	130.192	Up to 3 month
3 bulan – 6 bulan	118.241	-	3 month – 6 month
> 6 bulan	10.492.862	9.041.024	> 6 month
Jumlah piutang usaha - pihak berelasi	13.205.859	9.330.067	Total trade receivables - related parties

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

8. Piutang usaha (lanjutan)

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 mulai tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa. Sebelum 1 Januari 2020, Grup menentukan cadangan penurunan nilai piutang yang dibuat secara individu atau secara kolektif.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Saldo cadangan penurunan nilai piutang usaha masing-masing sebesar Rp 76.642.915 ribu (31 Desember 2020) dan Rp 39.456.364 ribu (31 Desember 2019), merupakan jumlah penurunan nilai piutang jasa *hospitality* dan prasarana dan pendapatan pariwisata. Dalam saldo cadangan penurunan nilai piutang usaha per 31 Desember 2020, terdapat jumlah dari dampak penerapan awal (1 Januari 2020) atas PSAK No. 71 sebesar Rp 16.586.334 ribu.

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

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

9. Piutang pihak berelasi

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Dalam Rupiah :		
- PT Cahaya Alam Raya	176.000	176.000

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

Manajemen berpendapat bahwa piutang pihak berelasi tersebut dapat ditagih.

8. Trade receivables (continued)

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by SFAS No. 71 on 1 January 2020, which permits the use of the lifetime expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. Before 1 January 2020, the Group determines the allowance for declining in value of receivables to be made individually or collectively.

Based on the assessment made by the management in determining the declining in value of receivables at 31 December 2020 and 2019, the management believes that the allowance for declining in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

Balance of allowance for declining in value of accounts receivable amounting to Rp 72,642,915 thousands (31 December 2020) and Rp 39,456,364 thousands (31 December 2019), respectively, represents the amount of declining in value of receivable from hospitality and infrastructure and tourism revenues. In the balance of allowance for declining in value of accounts receivable as of 31 December 2020, there is a total of impact in the initial implementation (1 January 2020) of SFAS No. 71 amounting to Rp 16,586,334 thousands.

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

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

9. Due from related parties

Consist of :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
In Rupiah :		
- PT Cahaya Alam Raya	176.000	176.000

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

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

10. Inventories

Terdiri dari :

Consist of :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
<u>Proyek Serpong, Tangerang :</u>			<u>Serpong Project, Tangerang:</u>
Tanah	1.729.706.916	1.688.398.100	Land
Bangunan dalam penyelesaian :			Building in progress :
- Rumah dan ruko	28.845.252	39.597	- Houses and shophouses
- Unit apartemen	239.814.350	87.288.637	- Apartment units
Bangunan jadi :			Buildings
- Rumah dan ruko	86.979.447	50.196.560	- Houses and shophouses
- Unit apartemen	100.204.118	111.921.121	- Apartment units
- Unit gedung perkantoran	285.635.674	289.741.203	- Office building units
<u>Proyek Pasar Kemis, Tangerang :</u>			<u>Pasar Kemis Project, Tangerang :</u>
Tanah	467.375.395	464.315.330	Land
Bangunan dalam penyelesaian			Building in progress
- Rumah dan ruko	5.297.572	12.341.137	- Houses and shophouses
Bangunan jadi			Building
- Rumah dan ruko	259.228.984	193.668.914	- Houses and shophouses
<u>Proyek Tangerang, Tangerang :</u>			<u>Tangerang Project, Tangerang :</u>
Tanah	778.324.115	757.733.567	Land
Bangunan jadi			Buildings
- Unit apartemen	338.639.760	361.353.778	- Apartment units
- Unit rumah dan ruko	33.475.713	27.666.115	- Shophouses units
<u>Proyek Setiabudi, Jakarta :</u>			<u>Setiabudi Project, Jakarta :</u>
Bangunan jadi			Building
- Unit gedung perkantoran	1.168.746.063	1.210.404.903	- Office building units
<u>Proyek Kuta Selatan, Bali :</u>			<u>Kuta Selatan Project, Bali :</u>
Tanah	327.473.832	323.846.074	Land
Bangunan dalam penyelesaian -			Building in progress
- Villa	2.426.449	2.390.573	- Villa
Barang dagangan dan perlengkapan	2.455.562	2.402.995	Supplies and merchandise
Lainnya	<u>15.151.002</u>	<u>6.555.155</u>	Others
Jumlah	5.869.780.204	5.590.263.759	Total
Dikurangi - bagian lancar :			Less - current portion :
Persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	<u>1.013.400.109</u>	<u>394.514.789</u>	Inventories will be realized in 12 months
Persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan	<u>4.856.380.095</u>	<u>5.195.748.970</u>	Inventories to be realized over 12 months

Sebagian persediaan tanah telah dijadikan jaminan atas utang bank dan utang obligasi (lihat catatan 21 dan 22).

Part of the land inventories has been pledged as collateral for bank loans and bonds payable (see note 21 and 22).

Atas bangunan dalam penyelesaian per 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek-proyek tersebut.

On building in progress as of 31 December 2020 and 2019, 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 2020, gedung perkantoran - Synergy Building, The Prominence dan The Tower serta Apartemen Silkwood Residence, Kota Ayodhya, Paddington Height dan the Lloyd yang diasuransikan pada pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan seluruhnya sebesar Rp 2.554.465.961 ribu.

Selama tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 33.497.294 ribu dan Rp 36.425.732 ribu dikapitalisasi ke dalam persediaan.

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 2020 dan 2019.

11. Perpajakan

a. Pajak dibayar di muka

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
<u>Perusahaan :</u>		
Pajak penghasilan final :		
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	619.725	257.541
- Persewaan tanah dan atau bangunan	1.675.192	1.824.456
Pajak Pertambahan Nilai	<u>11.693.946</u>	<u>4.855.689</u>
Jumlah	<u>13.988.863</u>	<u>6.937.686</u>
<u>Entitas anak :</u>		
Pajak penghasilan badan	774.186	168.995
Pajak penghasilan final :		
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	54.865.087	40.879.303
- Persewaan tanah dan bangunan	688.232	698.529
Pajak Pertambahan Nilai	<u>9.776.077</u>	<u>15.787.170</u>
Jumlah	<u>66.103.582</u>	<u>57.533.997</u>
Jumlah seluruhnya	80.092.445	64.471.683
Bagian lancar :		
Pajak yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	<u>66.852.119</u>	<u>37.182.240</u>
Pajak yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	<u>13.240.326</u>	<u>27.289.443</u>

10. Inventories (continued)

As at 31 December 2020, the office building - Synergy Building, The Prominence and The Tower and Silkwood Residence, Kota Ayodhya, Paddington Height and the Lloyd Apartment are insured to third party, for risk of fire and other losses under a certain policy package with total coverage of Rp 2,554,465,961 thousands.

During the years ended 31 December 2020 and 2019, borrowing costs amounting to Rp 33,497,294 thousands and Rp 36,425,732 thousands, respectively, were capitalized into inventories.

The Group regularly reviewed the carrying amount of inventories, and ensured that the carrying amount does not exceed the net realizable value. Management believes that there was no declining value of inventories as of 31 December 2020 and 2019.

11. Taxation

a. Prepaid taxes

Consist of :

Company :

Final income tax :

- Income from transfer of land and/or building right
- Rental of land and or building
Value Added Tax

Total

Subsidiaries :

Corporate Income Tax

Final income tax :

- Income from transfer of land and/or building right
- Rental on land and buildings
Value Added Tax

Total

Grand total

Current portion :

Prepaid taxes will be realized in 12 months

Prepaid taxes to be realized over 12 months

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

		31 Desember/ December			
		2020	2019		
11. Perpajakan (lanjutan)				11. Taxation (continued)	
b. Utang pajak				b. Taxes payable	
Terdiri dari :				Consist of :	
<u>Perusahaan :</u>				<u>Company :</u>	
Pajak Pembangunan I	12.412	4.707		Development tax 1	
Pajak penghasilan pasal 21	459.694	706.909		Income tax article 21	
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	819.458	135.440		Income tax article 23 and 26	
Pajak penghasilan final :				Final income tax :	
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	128.723	28.386		- Income from transfer of land and/or building right	
- Jasa konstruksi	2.971	60.936		- Construction service	
- Persewaan tanah dan bangunan	91.824	245.534		- Rental of land and building	
Jumlah	1.515.082	1.181.912		Total	
<u>Entitas anak :</u>				<u>Subsidiaries :</u>	
Pajak Pembangunan 1	252.193	1.661.608		Development tax 1	
Pajak penghasilan badan	24.750.447	16.296.700		Corporate income tax	
Pajak penghasilan pasal 21	1.049.801	1.432.276		Income tax article 21	
Pajak penghasilan pasal 23 dan 26	798.774	1.726.490		Income tax article 23 and 26	
Pajak penghasilan pasal 25	70.412	85.725		Income tax article 25	
Pajak penghasilan final :				Final income tax :	
- Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	4.172.918	13.756.687		- Income from transfer of land and/or building right	
- Persewaan tanah dan bangunan	121.668	252.379		- Rental of land and building	
- Jasa konstruksi	1.117.056	723.992		- Construction service	
Peredaran bruto tertentu	-	467		Specific gross circulation	
Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar	-	3.598.420		Tax Assessment Letter Under-Payment	
Pajak Pertambahan Nilai	5.424.979	77.925.397		Value Added Tax	
Jumlah	37.758.248	117.460.141		Total	
Jumlah seluruhnya	39.273.330	118.642.053		Grand total	
c. Beban pajak final				c. Final tax expenses	
Rincian beban pajak final Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut :				The details of the final tax expense of the Group for the year ended 31 December 2020 and 2019 are as follows :	

		31 Desember/ December			
		2020	2019		
<u>Perusahaan :</u>				<u>The company :</u>	
Pendapatan sewa	5.376.592	9.563.323		Rental income	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	615.669	5.365.511		Transfer land and/or building right	
<u>Entitas anak :</u>				<u>The subsidiaries :</u>	
Pendapatan sewa	4.510.588	7.678.817		Rental income	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	26.289.640	69.119.302		Transfer of rights on land and/or buildings	
Jumlah	36.792.489	91.726.953		Total	

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

11. Perpajakan (lanjutan)

11. Taxation (continued)

d. Beban pajak

d. Tax expenses

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Pajak kini :			Current tax :
- Perusahaan			- Company
- Tahun berjalan	-	-	- Current year
- Entitas anak			- Subsidiaries
- Tahun berjalan	88.878.330	87.566.780	- Current year
- Tahun sebelumnya (catatan 11i)	593.750	1.133.771	- Prior year (note 11i)
Pajak tangguhan	<u>(12.883.585)</u>	<u>9.681.573</u>	Deferred tax
Jumlah	<u>76.588.495</u>	<u>98.382.124</u>	Total

Rekonsiliasi beban pajak

Reconciliation of tax expenses

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak dan beban pajak yang dihitung dengan tarif pajak yang berlaku sebagai berikut :

Reconciliation between income (loss) before tax expenses and tax expenses calculated by using the prevailing income tax rate is as follows :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Laba (rugi) konsolidasian sebelum beban pajak (Laba)/rugi entitas anak sebelum pajak	(960.029.370)	1.111.329.436	Consolidated income (loss) before tax expense Subsidiary's (income)/loss before tax
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	<u>(812.499.145)</u>	<u>(365.122.772)</u>	Parent company's loss before tax
Beban pajak penghasilan berdasarkan tarif	(154.374.837)	(73.024.554)	Income tax expense based on tax rate
Jumlah koreksi fiskal	<u>154.374.837</u>	<u>73.024.554</u>	Total fiscal correction
Beban pajak			Tax expenses
- Perusahaan			- Company
- Tahun berjalan	-	-	- Current year
- Entitas anak			- Subsidiaries
- Tahun berjalan	88.878.330	87.566.780	- Current year
- Tahun sebelumnya (catatan 11i)	593.750	1.133.771	- Prior year (note 11i)
- Pajak tangguhan	<u>(12.883.585)</u>	<u>9.681.573</u>	- Deferred tax
Beban pajak - konsolidasian	<u>76.588.495</u>	<u>98.382.124</u>	Tax expenses - consolidated

Pajak kini

Current tax

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak dan rugi fiskal adalah sebagai berikut :

The reconciliation between income (loss) before tax expenses and fiscal loss is as follow :

Laba/(rugi) konsolidasian sebelum beban pajak (Laba)/rugi entitas anak sebelum pajak	(960.029.370)	1.111.329.436	Consolidated income/(loss) before tax expense Subsidiary's (income)/loss before tax
Rugi induk perusahaan sebelum pajak	(812.499.145)	(365.122.772)	Parent company's loss before tax
Ditambah/(dikurangi) : Perbedaan permanen Perbedaan waktu	610.031.403	350.016.637	Add/(deduct) : Permanent difference Timing difference
Rugi fiskal	<u>(202.467.742)</u>	<u>(15.106.135)</u>	Fiscal loss

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

11. Perpajakan (lanjutan)

d. Beban pajak (lanjutan)

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

e. Aset (liabilitas) pajak tangguhan

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 :

11. Taxation (continued)

d. Tax expenses (continued)

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

e. Deferred tax assets (liabilities)

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 :

	31 Desember/ December 2018	Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income	31 Desember/ December 2019	Dibebankan (dikreditkan) ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/ Debited (credited) in consolidated statements of income and other comprehensive income	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income	31 Desember/ December 2020
Perusahaan/ The Company							
Aset pajak tangguhan/ Deferred tax assets	-	-	-	-	-	-	-
Liabilitas pajak tangguhan/ Deferred tax liabilities	-	-	-	-	-	-	-
Entitas anak/ Subsidiaries							
Aset pajak tangguhan/ Deferred tax assets							
- Imbalan kerja/ Employee benefit	2.737.065	163.378	(157.749)	2.731.436	148.074	(201.010)	2.784.372
- Penyisihan penurunan nilai piutang/ Allowance for declining in value of receivables	371.745	(64.779)	-	436.524	67.501	-	369.023
Liabilitas pajak tangguhan :/ Deferred tax liabilities :							
Aset tetap/ Fixed assets	-	4.181.776	-	(4.181.776)	2.509.117	-	(6.690.893)
Sumber pendapatan luar negeri - Penerimaan bunga belum diterima/ Foreign source income - Interest income not yet received	(11.553.571)	5.401.198	-	(16.954.769)	(15.608.277)	-	(1.346.492)
Aset (liabilitas) pajak tangguhan, bersih/ Deferred tax assets (liabilities), net	(8.444.761)	9.681.573	(157.749)	(17.968.585)	(12.883.585)	(201.010)	(4.883.990)

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.

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 19% (2020) dan 20% (2019) untuk Perusahaan serta 22% (2020) dan 25% (2019) untuk entitas anak atas jumlah pendapatan kena pajaknya.
- Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 tahun 2020 tanggal 31 Maret 2020 dan telah ditetapkan menjadi Undang-Undang No 2 tahun 2020, Kebijakan dibidang Perpajakan berupa penyesuaian tarif pajak penghasilan badan menjadi sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan sebesar 20% yang berlaku mulai tahun pajak 2022. Wajib pajak dalam negeri yang berbentuk perseroan terbuka dengan jumlah saham yang diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia minimal 40%, dapat memperoleh tarif lebih rendah 3% dari tarif tersebut di atas.
- 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. Pada tanggal 13 dan 14 Februari 2020, entitas anak - PT Delta Mega Persada, menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP), Surat Tagihan Pajak (STP) atas PPh badan, PPh pasal 21, PPh pasal 23, PPh pasal 26, PPh pasal 4 (2), PPN tahun 2016 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 3.598.420 ribu. Entitas anak telah membayar jumlah tersebut dan tidak mengajukan keberatan. Dicatat sebagai beban pajak sebesar Rp 1.133.771 ribu sedangkan sebesar Rp 2.464.649 ribu dicatat sebagai beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019.

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 19% (2020) and 20% (2019) for the Company and 22% (2020) and 25% (2019) for subsidiaries on the amount of its taxable income.*
- Pursuant to Government Regulation in Lieu of Law of the Republic of Indonesia No. 1 year 2020 dated 31 March 2020 and has been established as Law No. 2 of 2020, the Taxation Policy in the form of an adjustment of corporate income tax rate become 22% which applies commencing in the fiscal years 2020 and 2021, and 20% applicable commencing from the fiscal year 2022. Domestic taxpayers in the form of public listed companies with the number of shares traded at a stock exchange in Indonesia of at least 40%, can obtain tariffs 3% lower than the above rates.*
- 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. *On 13 and 14 February 2020, the subsidiary - PT Delta Mega Persada, received Tax Assessment Letter (SKP), Tax Collection Letter (STP) for corporate income tax, income tax article 21, income tax article 23, income tax article 26, income tax article 4 (2), VAT year 2016 in total amounts of Rp 3,598,420 thousands. The Subsidiary has paid this amount and has not submitted an objections. Recorded as tax expense amounting to Rp 1,133,771 thousands while the Rp 2,464,649 thousands is recorded as other expense for the year ended 31 December 2019.*

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

11. Perpajakan (lanjutan)

Pada September 2020, entitas anak - PT Duta Prakarsa Development, telah menerima Surat Keputusan Pajak Lebih Bayar Pajak Penghasilan Badan tahun 2018 sebesar Rp 244.775 ribu, dan menerima pengembalian pajak penghasilan badan lebih bayar tahun 2018, setelah diperhitungkan tagihan pajak lainnya, sebesar Rp 219.961 ribu. Berdasarkan Keputusan Dirjen Pajak tanggal 27 Mei 2019 tentang pengembalian pendahuluan kelebihan pajak, entitas anak telah menerima seluruh pajak penghasilan badan lebih bayar tahun 2018 sebesar Rp 244.775 ribu.

Pada Desember 2020, entitas anak - PT Tangerang Matra Real Estate, telah melakukan perbaikan atas Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan dan Pajak Pertambahan Nilai tahun 2016 dengan jumlah pokok dan denda sebesar Rp 2.671.875 ribu. Entitas anak telah membayar jumlah tersebut. Dicatat sebagai beban pajak sebesar Rp 593.750 ribu sedangkan sebesar Rp 2.078.125 ribu dicatat sebagai beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020.

12. Tanah untuk dikembangkan

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Terdiri atas tanah mentah yang terletak di :		
Kec. Pinang, Tangerang	6.156.858.690	6.148.349.148
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	4.589.973.397	4.457.077.240
Kec. Denpasar Selatan, Bali	189.364.162	188.858.897
Kec. Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	81.364.225	81.318.157
Kec. Tanjung Pinang Timur, Riau	40.807.130	40.807.130
Kec. Badung, Bali	39.133.897	39.133.897
Kec. Cibitung dan Setu, Bekasi	16.045.272	15.654.445
Kec. Bojongsari, Depok	1.410.490	-
Jumlah	<u>11.114.957.263</u>	<u>10.971.198.914</u>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Grup adalah masing-masing seluas 19.809.444 m² dan 19.702.296 m², dan dari jumlah luas tanah tersebut yang sudah atas nama Grup masing-masing seluas 10.565.201 m² dan 10.193.123 m², 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.

11. Taxation (continued)

In September 2020, the subsidiary - PT Duta Prakarsa Development, received Tax Decision Letter of Corporate Income Tax Overpayment year 2018 amounting to Rp 244,775 thousands, and received a refund of 2018 corporate income tax overpayment, after calculating other tax claims, amounting to Rp 219,961 thousands. Based on the Decree of the Director General of Taxes on 27 May 2019 regarding the preliminary tax return, the subsidiary has received all overpayment of corporate income tax year 2018 amounting to Rp 244,775 thousands.

In December 2020, a subsidiary - PT Tangerang Matra Real Estate, has made revision to the Annual Notification Letter on Corporate Income Tax and Value Added Tax year 2016 with a total principal and penalty of Rp 2,671,875 thousands. The subsidiary has paid this amount. Recorded as tax expense of Rp 593,750 thousands, while Rp 2,078,125 thousands was recorded as other expenses for the year ended 31 December 2020.

12. Land for development

Consists of raw land located at :

Sub-district Pinang, Tangerang	6.148.349.148
Sub-district Pasar Kemis, Tangerang	4.457.077.240
Sub-district Denpasar Selatan, Bali	188.858.897
Sub-district Cipanas, Cianjur, Jawa Barat	81.318.157
Sub-district Tanjung Pinang Timur, Riau	40.807.130
Sub-district Badung, Bali	39.133.897
Sub-district Cibitung and Setu, Bekasi	15.654.445
Sub-district Bojongsari, Depok	-
Total	<u>10.971.198.914</u>

As of 31 December 2020 and 2019, land for development owned by the Group was for area of 19,809,444 sq.m and 19,702,296 sq.m, respectively, and amongst that total area of 10,565,201 sq.m and 10,193,123 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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

12. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)

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 m² tidak termasuk PPN dengan cara pembayaran dengan angsuran 3 (tiga) bulanan sampai bulan ke 30 (tiga puluh) dimulai sejak 30 September 2013. Tidak ada pembelian tanah kepada MR selama tahun 2020, jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 adalah seluas ± 114 hektar.

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 67.752.097 ribu dan Rp 128.510.690 ribu, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai tanah untuk dikembangkan per 31 Desember 2020 dan 2019.

13. Uang muka pembelian tanah

Merupakan uang muka pembelian tanah dan bangunan sebagai berikut :

<u>Lokasi</u>	<u>31 Desember/ December</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tanah :		
Kec. Serpong dan Pinang, Tangerang	110.554.949	158.295.513
Kec. Pasar Kemis, Tangerang	179.363.266	167.115.776
Kec. Kuta, Bali	-	3.627.758
Jumlah	<u>289.918.215</u>	<u>329.039.047</u>

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

12. Land for development (continued)

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 30th month. There are no land purchases to MR during 2020, the total area which has been realized up to the date 31 December 2020 for area of approximately 114 hectares.

During the years ended 31 December 2020 and 2019, loan interest expense amounting to Rp 67,752,097 thousands and Rp 128,510,690 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 2020 and 2019.

13. Advance for land purchase

Represents advance for purchases of land and building as follows :

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

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

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

14. Properti investasi

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun
yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jenis properti	Saldo/ Balance 1 Jan. 2020	Penambahan/ Additions 2020	Pengurangan/ Disposals 2020	Reklasifikasi/ Reclassification 2020	Saldo/ Balance 31 Dec. 2020	Type of property
Harga perolehan						
Tanah	524.999.413	-	-	980.317	525.979.730	Land
Bangunan dan prasarana	<u>722.961.568</u>	<u>736.483</u>	-	<u>3.463.598</u>	<u>727.161.649</u>	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.247.960.981	736.483	-	4.443.915	1.253.141.379	Total
Aset dalam penyelesaian :						
Bangunan dan prasarana	<u>71.428.576</u>	<u>15.382.933</u>	-	-	<u>86.811.509</u>	Buildings and infrastructure
Jumlah	<u>1.319.389.557</u>	<u>16.119.416</u>	-	<u>4.443.915</u>	<u>1.339.952.888</u>	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						
Bangunan dan prasarana	<u>253.893.304</u>	<u>40.187.087</u>	-	-	<u>294.080.391</u>	Buildings and infrastructure
Nilai buku	<u>1.065.496.253</u>				<u>1.045.872.497</u>	Book value

14. Investment properties

Balance and movements of investment properties - for
the year ended 31 December 2020

Saldo dan perubahan properti investasi - untuk tahun
yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Jenis properti	Saldo/ Balance 1 Jan. 2019	Penambahan/ Additions 2019	Pengurangan/ Disposals 2019	Reklasifikasi/ Reclassification 2019	Saldo/ Balance 31 Dec. 2019	Type of property
Harga perolehan						
Tanah	524.999.413	-	-	-	524.999.413	Land
Bangunan dan prasarana	<u>720.204.574</u>	<u>2.198.389</u>	-	<u>558.605</u>	<u>722.961.568</u>	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.245.203.987	2.198.389	-	558.605	1.247.960.981	Total
Aset dalam penyelesaian :						
Bangunan dan prasarana	<u>10.649.752</u>	<u>61.337.429</u>	-	<u>(558.605)</u>	<u>71.428.576</u>	Buildings and infrastructure
Jumlah	<u>1.255.853.739</u>	<u>63.535.818</u>	-	-	<u>1.319.389.557</u>	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						
Bangunan dan prasarana	<u>213.552.448</u>	<u>40.340.856</u>	-	-	<u>253.893.304</u>	Buildings and infrastructure
Nilai buku	<u>1.042.301.291</u>				<u>1.065.496.253</u>	Book value

Balance and movements of investment properties - for
the year ended 31 December 2019

Sebagian properti investasi telah dijadikan jaminan
atas utang bank dan utang obligasi (lihat catatan 21
dan 22).

Part of the investment properties has been pledged as
collateral for bank loans and bonds payable (see notes
21 and 22).

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 2020 dan 2019, pekerjaan dalam
penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan
pekerjaan pengembangan Mall @ Alam Sutera dan
Flavor Bliss. Manajemen berpendapat bahwa tidak
ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan
tersebut.

As of 31 December 2020 and 2019, construction in
progress - building and infrastructure represents
construction of extension of Mall @ Alam Sutera and
Flavor Bliss. Management believes that there are no
obstacles in the completion of the work.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

14. Properti investasi (lanjutan)

Pada tahun 2020, terdapat reklasifikasi tanah dan bangunan dari akun persediaan menjadi properti investasi yang merupakan bangunan proyek Pasar 8 yang berlokasi di Pasar Kemis, Tangerang, yang mulai disewakan di tahun 2020.

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 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 82.123.669 ribu dan Rp 136.690.815 ribu (catatan 30).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 40.187.087 ribu dan Rp 40.340.856 ribu, dicatat dalam akun beban pokok penjualan.

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen, KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan tertanggal 25 April 2014, KJPP Susan Widjojo & Rekan tertanggal 15 Januari 2018, KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyani & Rekan tertanggal 15 Juli 2019 dan KJPP Wilson & Rekan tertanggal 14 Oktober 2020, jumlah nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi adalah sebesar Rp 4.913.385.435 ribu.

Per tanggal 31 Desember 2020, 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 409.484.000 ribu.

15. Aset tetap

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2020	Penambahan/ Additions 2020	Pengurangan/ Disposals 2020	Reklasifikasi/ Reclassification 2020	Saldo/ Balance 31 Dec. 2020	Type of fixed assets
Harga perolehan						
Tanah	499.301.085	-	-	11.420.902	510.721.987	Land
Bangunan	932.239.188	103.137	-	3.490.688	935.833.013	Buildings
Kendaraan	50.629.410	-	-	-	50.629.410	Vehicles
Perlengkapan kantor	143.341.263	6.630.224	69.557	-	149.901.930	Office equipment
Peralatan proyek	6.973.465	624.250	-	-	7.597.715	Project equipment
Jumlah	1.632.484.411	7.357.611	69.557	14.911.590	1.654.684.055	Total
Aset dalam penyelesaian :						
Bangunan dan prasarana	5.743.818	4.725.764	-	(1.130.851)	9.338.731	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.638.228.229	12.083.375	69.557	13.780.739	1.664.022.786	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						
Bangunan	178.867.508	44.674.515	-	-	223.542.023	Building
Kendaraan	37.231.049	4.642.800	-	-	41.873.849	Vehicles
Perlengkapan kantor	118.564.722	14.602.122	26.767	-	133.140.077	Office equipment
Peralatan proyek	5.274.979	841.340	-	-	6.116.319	Project equipment
Jumlah	339.938.258	64.760.777	26.767	-	404.672.268	Total
Nilai buku	1.298.289.971				1.259.350.518	Book value

14. Investment properties (continued)

In 2020, there will be a reclassification of the land and building from inventories became investment property which is the Pasar 8 project building located in Pasar Kemis, Tangerang, which starts for lease in 2020.

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 2020 and 2019 amounted to Rp 82,123,669 thousands and Rp 136,690,815 thousands, respectively (note 30).

Depreciation expenses for the years ended 31 December 2020 and 2019 amounted to Rp 40,187,087 thousands and Rp 40,340,856 thousands, respectively, was recorded as part of cost of sales.

Based on the appraisal report from the independent appraiser, KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan dated 25 April 2014, KJPP Susan Widjojo & Rekan dated 15 January 2018, KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyani & Rekan dated 15 July 2019 and KJPP Wilson & Rekan dated 14 October 2020, the total market value of land and building of investment properties is Rp 4,913,385,435 thousands.

As at 31 December 2020, 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 409,484,000 thousands.

15. Fixed assets

Balance and movements of fixed assets - for the year ended 31 December 2020

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

15. Aset tetap (lanjutan)

Saldo dan perubahan aset tetap - untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2019	Penambahan/ Additions 2019	Pengurangan/ Disposals 2019	Reklasifikasi/ Reclassification 2019	Saldo/ Balance 31 Dec. 2019	Type of fixed assets
Harga perolehan						
Tanah	499.301.085	-	-	-	499.301.085	Land
Bangunan	766.572.256	3.062.528	-	162.604.404	932.239.188	Buildings
Kendaraan	46.261.152	4.368.258	-	-	50.629.410	Vehicles
Perlengkapan kantor	129.705.173	13.672.161	36.071	-	143.341.263	Office equipment
Peralatan proyek	6.256.659	716.806	-	-	6.973.465	Project equipment
Jumlah	1.448.096.325	21.819.753	36.071	162.604.404	1.632.484.411	Total
Aset dalam penyelesaian :						
Bangunan dan prasarana	158.617.282	9.730.940	-	(162.604.404)	5.743.818	Buildings and infrastructure
Jumlah	1.606.713.607	31.550.693	36.071	-	1.638.228.229	Total
Dikurangi :						
Akumulasi penyusutan						
Bangunan	136.791.693	42.075.815	-	-	178.867.508	Building
Kendaraan	32.454.987	4.776.062	-	-	37.231.049	Vehicles
Perlengkapan kantor	103.733.736	14.852.733	21.747	-	118.564.722	Office equipment
Peralatan proyek	4.449.872	825.107	-	-	5.274.979	Project equipment
Jumlah	277.430.288	62.529.717	21.747	-	339.938.258	Total
Nilai buku	1.329.283.319				1.298.289.971	Book value

Pada 31 Desember 2020 dan 2019, pekerjaan dalam penyelesaian - bangunan dan prasarana merupakan pekerjaan pembangunan fasilitas penunjang pada proyek Garuda Wisnu Kencana (GWK) yang berlokasi di Bali dan renovasi bangunan yang terletak di lokasi perumahan Alam Sutera. Manajemen berpendapat bahwa tidak ada hambatan dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.

Pada tahun 2019, terdapat reklasifikasi bangunan yang sebagian besar merupakan sisa pekerjaan pedestal patung GWK.

Pada tahun 2020, terdapat reklasifikasi dari akun persediaan menjadi aset tetap - tanah dan bangunan yang merupakan kantor dan sarana penunjang di proyek Pasar 8 yang berlokasi di Pasar Kemis, Tangerang

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 kepemilikan yang memadai.

Per tanggal 31 Desember 2020, 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 655.109.316 ribu.

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

15. Fixed assets (continued)

Balance and movements of fixed assets - for the year ended 31 December 2019

Jenis aset tetap	Saldo/ Balance 1 Jan. 2019	Penambahan/ Additions 2019	Pengurangan/ Disposals 2019	Reklasifikasi/ Reclassification 2019	Saldo/ Balance 31 Dec. 2019	Type of fixed assets
Acquisition cost						
Land	499.301.085	-	-	-	499.301.085	Land
Buildings	766.572.256	3.062.528	-	162.604.404	932.239.188	Buildings
Vehicles	46.261.152	4.368.258	-	-	50.629.410	Vehicles
Office equipment	129.705.173	13.672.161	36.071	-	143.341.263	Office equipment
Project equipment	6.256.659	716.806	-	-	6.973.465	Project equipment
Total	1.448.096.325	21.819.753	36.071	162.604.404	1.632.484.411	Total
Assets in progress :						
Buildings and infrastructure	158.617.282	9.730.940	-	(162.604.404)	5.743.818	Buildings and infrastructure
Total	1.606.713.607	31.550.693	36.071	-	1.638.228.229	Total
Less :						
Accumulated depreciation						
Building	136.791.693	42.075.815	-	-	178.867.508	Building
Vehicles	32.454.987	4.776.062	-	-	37.231.049	Vehicles
Office equipment	103.733.736	14.852.733	21.747	-	118.564.722	Office equipment
Project equipment	4.449.872	825.107	-	-	5.274.979	Project equipment
Total	277.430.288	62.529.717	21.747	-	339.938.258	Total
Book value	1.329.283.319				1.298.289.971	Book value

On 31 December 2020 and 2019, work in progress - buildings and infrastructure comprise of construction work for supporting facilities at the Garuda Wisnu Kencana (GWK) project located in Bali and renovation of buildings located at the Alam Sutera housing site. Management believes that there are no obstacles in completing the work.

In 2019, there was a reclassification of buildings, most of which were the remaining pedestal work of the GWK statue.

In 2020, there was a reclassification from inventories became fixed assets - land and buildings, most of which were office and supporting facilities at Pasar 8 project located at Pasar Kemis, Tangerang.

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 of 31 December 2020, fixed assets - buildings, equipment and vehicles are insured with third parties against fire and other risk of loss under a certain policy package with a total coverage of Rp 655,109,316 thousands.

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

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

15. Aset tetap (lanjutan)

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Beban umum dan administrasi	34.679.114	34.633.080
Beban pokok jasa <i>hospitality</i> dan prasarana	30.081.663	27.896.637
Jumlah	64.760.777	62.529.717

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

15. Fixed assets (continued)

Depreciation expense for the years ended 31 December 2020 and 2019 are as follow :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
General and administration expenses	34.679.114	34.633.080
Hospitality and infrastructure expenses	30.081.663	27.896.637
Total	64.760.777	62.529.717

Management believes that there is no impairment value of fixed assets as at 31 December 2020 and 2019.

16. Utang usaha

Akun ini merupakan utang usaha dalam mata uang Rupiah.

Terdiri dari :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Pihak ketiga :		
Pengembang properti	185.454.629	192.478.192
Properti investasi	12.066.616	10.704.071
Pariwisata	1.985.885	11.647.736
	199.507.130	214.829.999
Pihak berelasi :		
Pengembang properti	10.823.419	7.650.871
Jumlah	210.330.549	222.480.870

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

16. Trade payables

This account represents payables in Rupiah currency.

Consist of :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Third parties :		
Property developer	185.454.629	192.478.192
Investment properties	12.066.616	10.704.071
Tourism	1.985.885	11.647.736
	199.507.130	214.829.999
Related parties :		
Property developer	10.823.419	7.650.871
Total	210.330.549	222.480.870

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

17. Utang lain-lain

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

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Pihak ketiga :		
PT Multi Matra Indonesia	-	11.761.840
Tanda jadi, penerimaan lainnya dari pembeli	334.304.476	320.392.453
Lainnya	116.727.173	107.945.052
	451.031.649	440.099.345
Pihak berelasi :		
PT Argo Manunggal Land Development	6.345.651	6.345.651
PT Daya Sakti Perdika	-	2.073.800
	6.345.651	8.419.451
Jumlah	457.377.300	448.518.796

17. Other payables

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

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Third parties :		
PT Multi Matra Indonesia	-	11.761.840
Booking fee and other funds received from buyers	334.304.476	320.392.453
Others	116.727.173	107.945.052
	451.031.649	440.099.345
Related parties :		
PT Argo Manunggal Land Development	6.345.651	6.345.651
PT Daya Sakti Perdika	-	2.073.800
	6.345.651	8.419.451
Total	457.377.300	448.518.796

(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 Multi Matra Indonesia ("MMI") terutama merupakan utang Perusahaan sehubungan dengan akuisisi saham PT Garuda Adhimatra Indonesia. Utang ini telah diselesaikan di tahun 2020.

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 :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Dalam Rupiah :		
Entitas anak :		
- PT Alfa Goldland Realty :		
PT Argo Manunggal Land Development	12.250.000	12.250.000
PT Cahaya Alam Raya	9.146.519	1.615.000
- PT Delta Mega Persada :		
PT Argo Manunggal Land Development	<u>29.700.000</u>	<u>29.700.000</u>
Jumlah	<u>51.096.519</u>	<u>43.565.000</u>

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. Liabilitas lainnya

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 2020 dan 2019 Rp 110.764.050 ribu.

17. Other payables (continued)

Other payables to PT Multi Matra Indonesia ("MMI") mainly represents amount payable in connection with shares acquisition of PT Garuda Adhimatra Indonesia. This payable has been settled in 2020.

Other payables to PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD") represent advances for the sale of houses and lots of land of Sutera Feronia type from individual buyers, as stipulated in the cooperation agreement between the 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
Total

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. Other liabilities

Represents deposit for future stock subscription from non-controlling interest to subsidiary. When it is realized, it will be recorded as non-controlling interest in the consolidated financial statements. Balance as of 31 December 2020 and 2019 amounting to Rp 110,764,050 thousands.

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

20. Uang muka penjualan

20. Sales advances

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Saldo akhir	2.365.598.811	1.502.922.517	Balance at end
Dikurangi - bagian lancar :			Less - current portion :
Uang muka penjualan yang akan direalisasikan dalam 12 bulan	1.698.948.462	503.065.657	Sales advances will be realized in 12 months
Uang muka penjualan yang akan direalisasikan lebih dari 12 bulan	666.650.349	999.856.860	Sales advances to be realized over 12 months

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.

Dalam saldo uang muka penjualan per 31 Desember 2020, terdapat jumlah liabilitas kontrak dari dampak penerapan awal (1 Januari 2020) atas PSAK No. 72 sebesar Rp 120.049.433 ribu.

In the balance of sales advance as of 31 December 2020, there is a sum of contractual obligation from impact of the initial implementation (1 January 2020) of SFAS No. 72 amounting to Rp 120,049,433 thousands.

21. Utang bank jangka panjang

21. Long term bank loans

Terdiri dari :

Consist of :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Central Asia Tbk	592.733.546	165.350.318	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk	192.500.000	-	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	106.238.948	143.750.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	-	75.364.755	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	41.666.631	PT Bank KEB Hana Indonesia
Jumlah	891.472.494	426.131.704	Total
Dikurangi - bagian lancar atas utang bank jangka panjang	223.855.721	247.148.158	Less - current portion of long term bank loan
Utang bank jangka panjang	667.616.773	178.983.546	Long term bank loan

PT Bank Central Asia Tbk

PT Bank Central Asia Tbk

Entitas anak

Subsidiaries

Berdasarkan perjanjian kredit No. 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 ribu 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.

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.

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

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 ribu 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, tingkat bunga pinjaman investasi diubah dari 9% menjadi 9,50% per tahun, berlaku efektif sejak 25 Oktober 2018.

Berdasarkan surat tanggal 12 September 2019, tingkat bunga pinjaman investasi diubah dari 9,50% per tahun menjadi 9,25% per tahun, berlaku efektif sejak 15 September 2019.

Berdasarkan surat tanggal 3 Desember 2019, tingkat bunga kredit investasi diubah dari 9,25% menjadi 9,0% per tahun, berlaku efektif sejak 10 Desember 2019.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk. tanggal 27 Maret 2020, mengubah tingkat bunga kredit investasi menjadi 8,25% per tahun terhitung sejak tanggal 30 Maret 2020.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 15 April 2020, tingkat bunga fasilitas kredit investasi diubah dari 8,25% menjadi 8,00% per tahun terhitung sejak tanggal 17 April 2020.

Per 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 110.233.546 ribu dan Rp 165.350.318 ribu.

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank Central Asia Tbk (continued)

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 thousands 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.

Based on the letter dated 12 September 2019, the interest rate on investment loan changed from 9.50% per annum to 9.25% per annum, effective since 18 September 2019.

Based on the letter dated 3 December 2019, the interest rate on investment loan changed from 9.25% to 9.0% per annum, effective since 10 December 2019.

Based on letter from PT Bank Central Asia Tbk. dated 27 March 2020, to changed interest rate of investment credit become 8.25% per annum commencing at 30 March 2020.

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 15 April 2020, the interest rate of investment credit facility changed from 8.25% to 8.00% per annum commencing at 17 April 2020.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of this loan amounting to Rp 110,233,546 thousands and Rp 165,350,318 thousands, respectively.

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk (lanjutan)

Perusahaan

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51 oleh Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, SH, tanggal 18 Maret 2020, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari PT Bank Central Asia Tbk, maksimal sebesar Rp 500.000.000 ribu untuk pembayaran kembali sebagian utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada tahun 2021 sebesar USD 175.000.000 dan atau utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2022 sebesar USD 370.000.000, serta tujuan umum diluar akuisisi lahan. Jangka waktu 8 tahun dengan masa tenggang 3 bulan, tingkat bunga 9.00% per tahun. Jaminan berupa tanah kavling Flavor Bliss dengan SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 dan SHGB No. 2538 seluas 51.057 m² yang terletak di Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang. Pembayaran kembali secara angsuran bulanan sejak tanggal penarikan.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk. tanggal 27 Maret 2020, tingkat bunga kredit investasi diubah menjadi 8,25% per tahun terhitung sejak tanggal 30 Maret 2020.

Berdasarkan surat dari PT Bank Central Asia Tbk tanggal 9 April 2020, tingkat bunga fasilitas kredit investasi diubah menjadi 8,00% per tahun terhitung sejak tanggal 15 April 2020.

Per 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 482,500,000 ribu dan nihil.

PT Bank Permata Tbk

Berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 02 oleh Notaris Juniaty Tedjaputera, SH, tanggal 6 Maret 2020 antara Perusahaan dan PT Bank Permata Tbk, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *Term Loan*, maksimal sebesar Rp 200.000.000 ribu untuk pembayaran kembali sebagian dari utang obligasi atas nama entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd yang akan jatuh tempo pada 22 April 2021. Jangka waktu 96 bulan, tingkat bunga 9.25% per tahun. Pembayaran secara angsuran bulanan sejak tanggal pencairan. Jaminan berupa :

- Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4223 seluas 17.209 m² atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, Provinsi Banten (Jaminan 1).
- Tanah kosong yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Boulevard No. 12, Kec. Pinang, Tangerang seluas 3.103 m² (Jaminan 2).

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank Central Asia Tbk (continued)

The Company

Based on the credit agreement No. 51 of Notary Nathania Mulyawati Nugroho, SH, dated 18 March 2020, the Company obtained an investment credit facility from PT Bank Central Asia Tbk, maximum of Rp 500,000,000 thousands for the repayment of part of the bonds payable in the name of a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd which will mature in 2021 in the amount of USD 175,000,000 and or bonds payable that will mature in 2022 in the amount of USD 370,000,000, also for general purposes beyond land acquisition. Period of 8 years with a grace period of 3 months, interest rate of 9.00% per annum. Collateral in the form of land parcel of Flavor Bliss with SHGB No. 2500, SHGB No. 3102, SHGB No. 712 and SHGB No. 2538 covering an area of 51,057 sq.m located on Jl. Sutera Boulevard, Serpong Utara, Tangerang. Repayment in installments from the withdrawal date.

Based on letter from PT Bank Central Asia Tbk. dated 27 March 2020, interest rate of investment credit changed become 8.25% per annum commencing at 30 March 2020.

Based on the letter from PT Bank Central Asia Tbk dated 9 April 2020, the interest rate on investment credit facility changed become 8.00% per annum commencing at 15 April 2020.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of this loan amounting to Rp 482,500,000 thousands and nil, respectively.

PT Bank Permata Tbk

Based on the Banking Facility Provision Agreement (Special Provisions) No. 02 of Notary Juniaty Tedjaputera, SH, dated 6 March 2020 between the Company and PT Bank Permata Tbk, the Company obtained a Term Loan credit facility, maximum of Rp 200,000,000 thousands for the partial repayment of bonds payable in the name of a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd, which will mature on 22 April 2021. The period of 96 months, with an interest rate of 9.25% per annum. Payment in monthly installments from the date of disbursement. Collateral are:

- *Mortgage rights to land and buildings Certificate of Building Use Rights (SHGB) No. 4223 covering an area of 17,209 sq.m under the name of PT Alfa Goldland Realty located in Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten Province (Collateral 1).*
- *Vacant land located on Jl. Jalur Sutera Boulevard No. 12, Kec. Pinang, Tangerang covering an area of 3,103 sq.m (Collateral 2).*

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Permata Tbk (lanjutan)

Berdasarkan surat dari PT Bank Permata Tbk tanggal 2 Juni 2020, tingkat bunga fasilitas kredit diubah dari 9,25% menjadi 9,00% per tahun dihitung sejak tanggal 23 Juni 2020.

Per 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pinjaman tersebut adalah masing-masing sebesar Rp 192.500.000 ribu dan nihil.

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 proyek Garuda Wisnu Kencana, untuk jangka waktu 84 bulan, dengan tingkat bunga 12% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 21 Agustus 2020. Jaminan berupa:

- Hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 274.205.000 ribu atas 4 bidang tanah seluas 25.284 m² 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 m² 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.

Berdasarkan Surat Penyesuaian Tingkat Suku Bunga Fasilitas tanggal 1 April 2019, plafon atas pinjaman bank yang sebelumnya sebesar Rp 300.000.000 ribu diubah menjadi Rp 200.000.000 ribu dan tingkat bunga diubah menjadi 11,25% per tahun efektif per tanggal 1 April 2019.

Berdasarkan Surat Penyesuaian Tingkat Suku Bunga Fasilitas tanggal 23 Oktober 2019, tingkat bunga diubah menjadi 11% per tahun efektif per tanggal 1 Oktober 2019 dan diubah lagi menjadi 10,75% per tahun efektif per tanggal 15 Oktober 2019.

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank Permata Tbk (continued)

Based on the letter from PT Bank Permata Tbk dated 2 June 2020, the interest rate on credit facility changed from 9.25% become 9.00% per annum commencing at 23 June 2020.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of this loan amounting to Rp 192,500,000 thousands and nil, respectively.

PT Bank CIMB Niaga Tbk

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 development 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:

- 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 1st 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.

Based on the Facility Interest Adjustment Letter dated 1 April 2019, the ceiling of the previous bank loan amounting to Rp 300,000,000 thousands was changed to Rp 200,000,000 thousands and the interest rate was changed to 11.25% per annum effective as of 1 April 2019.

Based on the Facility Interest Adjustment Letter dated 23 October 2019, the interest rate was changed to 11% per annum effective as of 1 October 2019 and changed again to 10.75% per annum effective as of 15 October 2019.

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk (lanjutan)

Berdasarkan surat dari PT Bank CIMB Niaga Tbk. tanggal 3 Agustus 2020, mengubah tingkat bunga fasilitas pinjaman transaksi khusus dari 10,75% menjadi 10,25% per tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2020 dan menjadi 10,00% per tahun terhitung tanggal 1 September 2020.

Berdasarkan Perubahan kedua atas akta perjanjian kredit tertanggal 10 Juni 2020 antara entitas anak - PT Garuda Adhimatra Indonesia dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk bahwa, sehubungan dengan Covid-19, telah disetujui untuk diberikan grace period yang berlaku pada angsuran tanggal 21 Mei 2020 sampai dengan 21 Oktober 2020. Jumlah pokok yang jatuh tempo selama periode tersebut akan dibayarkan seluruhnya pada pembayaran angsuran terakhir fasilitas kredit yaitu pada tanggal 21 November 2021.

Per 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 106.238.948 ribu dan Rp 143.750.000 ribu.

PT Bank ICBC Indonesia

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Deni Thanur, SE., SH., M.Kn., dan telah diubah dengan akta No. 43 tanggal 2 Februari 2017. Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank ICBC Indonesia sebagai berikut :

Pinjaman Tetap on Installment 1 Committed (PTI 1)

Maksimal sebesar Rp 363.840.000 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 m² atas nama PT Alfa Goldland Realty yang terletak di Kec. Cikokol, Tangerang.

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

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

Berdasarkan surat dari PT Bank ICBC Indonesia tanggal 26 Oktober 2020, fasilitas pinjaman ini telah dilunasi pada bulan Oktober 2020.

Per 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar nihil dan Rp 75.364.755 ribu.

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank CIMB Niaga Tbk (continued)

Based on a letter from PT Bank CIMB Niaga Tbk. dated 3 August 2020, changed the interest rate for the special transaction loan facility from 10.75% to 10.25% per annum commencing from 1 August 2020 and become 10.00% per annum commencing on 1 September 2020.

Based on the second amendment of credit agreement dated 10 June 2020 between a subsidiary - PT Garuda Adhimatra Indonesia and PT Bank CIMB Niaga Tbk that, in connection with Covid-19, it has agreed to give a grace period that applies on installments on 21 May 2020 up to 21 October 2020. The principal amount due during this period will be paid in full on the final installment payment of the Loan Facility on 21 November 2021.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of this loan amounted to Rp 106,238,948 thousands and Rp 143,750,000 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, and has been amended by deed No. 43 dated 2 February 2017. The Company obtained credit facilities from PT Bank ICBC Indonesia as follows :

PTI 1 (Fixed Loan on Installment 1 Committed)

Maximum of Rp 363,840,000 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.

Based on the letter from PT Bank ICBC Indonesia on 6 February 2018 agreed to change the facility interest rate of 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.

Based on a letter from PT Bank ICBC Indonesia dated 26 October 2020, this loan facilities has been fully repaid in October 2020.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of this loan amounting to nil and Rp 75,364,755 thousands, respectively.

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

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

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, tingkat 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 m² dan bangunan seluas 72.662 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 seluas 6.040 m² dan No. 139 seluas 1.250 m², masing-masing yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 12 dan Kav. 13, seluruhnya atas nama PT Alfa Goldland Realty.

Berdasarkan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 681/PK/2019 tanggal 26 Agustus 2019, fasilitas kredit berupa kredit investasi - *installment loan* sebesar Rp 250.000.000 ribu. Fasilitas ini digunakan untuk konstruksi gedung kantor "The Tower". Jangka waktu sampai dengan 1 Juli 2020. Tingkat bunga sebesar 11,75% per tahun.

Jaminan atas pinjaman ini berupa tanah seluas 4.840 m² dan bangunan seluas 72.662 m² yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 12 dan Kav. 13 Jakarta Selatan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 139/Karet Semanggi seluas 1.250 m², dan SHGB No. 545/Karet Semanggi seluas 3.590 m², seluruhnya atas nama PT Alfa Goldland Realty. SHGB No. 139 dan No. 545 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 600.000.000 ribu.

Berdasarkan surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia tanggal 27 Agustus 2019, tingkat bunga pinjaman investasi diubah dari 11,75% menjadi 11,5% per tahun, berlaku efektif sejak September 2019.

Berdasarkan surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia tanggal 12 Mei 2020, tingkat bunga pinjaman investasi milik entitas anak - PT Alfa Goldland Realty (AGR) diubah dari 11,5% menjadi 11,00% per tahun, berlaku efektif pada bulan Mei 2020.

21. Long term bank loans (continued)

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

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.

Based on Amendments and Restatement of Credit Agreement No. 681/PK/2019 dated 26 August 2019, a credit facility in the form of an investment credit - *installment loan* of Rp 250,000,000 thousands. This facility is used for the construction of the "The Tower" office building. The period up to 1 July 2020. Interest rates are 11.75% per annum.

Collateral for this loan is in the form of land area of 4,840 sq.m and building area of 72,662 sq.m, located on Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 12 and Kav. 13 Jakarta Selatan, in accordance with Certificate of Building Use Rights (SHGB) No. 139/Karet Semanggi for area of 1,250 sq.m, and SHGB No. 545/Karet Semanggi for area of 3,590 sq.m, all on behalf of PT Alfa Goldland Realty. The SHGB No. 139 and No. 545 have been encumbered with First Rank of Mortgage of Rp 600,000,000 thousands.

Based on the letter from PT Bank KEB Hana Indonesia dated 27 August 2019, the interest rate on investment loan changed from 11.75% to 11.5% per annum, effective since September 2019.

Based on the letter from PT PT Bank KEB Hana Indonesia dated 12 May 2020, the interest rate on subsidiary - PT Alfa Goldland Realty (AGR) investment loan changed from 11.5% to 11.00% per annum, effective since May 2020.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

21. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

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

Berdasarkan surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia tanggal 7 Agustus 2020, fasilitas pinjaman Kredit Investasi - Installment Loan dan Term Loan telah dilunasi pada bulan Juli 2020.

Per 31 Desember 2020 dan 2019, saldo pinjaman tersebut masing-masing sebesar nihil dan Rp 41.666.631 ribu.

21. Long term bank loans (continued)

PT Bank KEB Hana Indonesia (continued)

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

Based on a letter from PT Bank KEB Hana Indonesia dated 7 August 2020, the Investment Credit loan facilities - Installment Loan and Term Loan has been fully repaid in July 2020.

As of 31 December 2020 and 2019, the balance of this loan amounting to nil and Rp 41,666,631 thousands, respectively.

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
22. Utang obligasi			22. Bonds payable
Dalam Dolar Amerika Serikat :			In US Dollar :
Surat Hutang Senior			Senior Notes
(Nominal USD 30.842.000 (2020) dan USD 245.000.000 (2019))	435.026.410	3.405.745.000	(Principal USD 30,842,000 (2020) and USD 245,000,000 (2019))
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :			Addition/(deduction) of acquisition cost :
Diskon	(2.464.251)	(19.292.188)	Discount
Biaya emisi obligasi	(7.244.822)	(57.550.787)	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	<u>7.363.756</u>	<u>44.252.715</u>	Amortization cost
Jumlah	<u>432.681.093</u>	<u>3.373.154.740</u>	Total
Surat Hutang Senior			Senior Notes
(Nominal USD 15.737.000 (2020) dan USD 125.000.000 (2019))	221.970.385	1.737.625.000	(Principal USD 15,737,000 (2020) and USD 125,000,000 (2019))
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :			Addition/(deduction) of acquisition cost :
Diskon	(10.707.851)	(83.823.030)	Discount
Biaya emisi obligasi	(2.261.397)	(17.962.420)	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	<u>7.181.747</u>	<u>22.654.135</u>	Amortization cost
Jumlah	<u>216.182.884</u>	<u>1.658.493.685</u>	Total
Surat Hutang Senior			Senior Notes
(Nominal USD 15.985.657 (2020) dan USD 175.000.000 (2019))	225.477.692	2.432.675.000	(Principal USD 15,985,657 (2020) and USD 175,000,000 (2019))
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :			Addition/(deduction) of acquisition cost :
Diskon	(780.153)	(8.417.055)	Discount
Biaya emisi obligasi	(3.819.799)	(41.816.539)	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	<u>3.958.383</u>	<u>20.837.650</u>	Amortization cost
Jumlah	<u>224.836.123</u>	<u>2.403.279.056</u>	Total
Surat Hutang Senior dengan Jaminan			Senior Secured Notes
(Nominal USD 171.397.000)	2.417.554.685	-	(Principal USD 171,397,000)
Ditambah/(dikurangi) biaya perolehan :			Addition/(deduction) of acquisition cost :
Diskon	-	-	Discount
Biaya emisi obligasi	(38.438.856)	-	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	<u>1.756.821</u>	-	Amortization cost
Jumlah	<u>2.380.872.650</u>	-	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
22. Utang obligasi (lanjutan)			22. Bonds payable (continued)
Surat Hutang Senior dengan Jaminan			Senior Secured Notes
(Nominal USD 251.003.000)	3.540.397.315	-	(Principal USD 251,003,000)
Ditambah/(dikurangi)			Addition/(deduction) of
biaya perolehan :			acquisition cost :
Diskon	-	-	Discount
Biaya emisi obligasi	(56.291.931)	-	Bonds issuance costs
Amortisasi biaya perolehan	<u>1.800.652</u>	-	Amortization cost
Jumlah	<u>3.485.906.036</u>	-	Total
Jumlah seluruhnya	6.740.478.786	7.434.927.481	Grand total
Dikurangi - bagian lancar			Less - current portion of
utang obligasi	<u>224.836.123</u>	-	bonds payable
Utang obligasi jangka panjang	<u>6.515.642.663</u>	<u>7.434.927.481</u>	Long term bonds payable

Nominal USD 30.842.000 (2020) dan USD 245.000.000 (2019)

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. Sebelum 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali surat utangnya sampai 35% dari jumlah pokok utang dengan pendanaan yang bersumber dari penawaran modal tertentu, pada harga penebusan sebesar 106,625% dari jumlah pokok obligasi. Pada atau setelah 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali seluruh atau sebagian surat utangnya dengan harga penebusan sebesar 103,313% (tahun 2020) dan 101,656% (tahun 2021) 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).

Principal USD 30,842,000 (2020) and USD 245,000,000 (2019)

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. Before 24 April 2020, the Issuer may redeem the senior notes up to 35% of the aggregate principal amount of the notes with proceeds from certain equity offerings, at redemption price of 106.625% of the principal amount of the bonds. At any time on or after 24 April 2020, the Issuer may redeem in whole or in part of the senior notes at redemption price of 103.313% (year 2020) and 101.656% (year 2021) 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).

22. Utang obligasi (lanjutan)

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat B2 dari Moody's, peringkat B dari Standard & Poor's dan peringkat B+ dari Fitch Rating Ltd.

Sehubungan dengan Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (the Consent Solicitation) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang dilakukan tanggal 2 November 2020, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi sebesar USD 30.842.000.

Nominal USD 15.737.000 (2020) dan USD 125.000.000 (2019)

Pada tanggal 8 Mei 2019, entitas anak - Alam Synergy Private Limited, menerbitkan obligasi dengan nilai nominal sebesar USD 125.000.000 dengan bunga tetap sebesar 6,625% per tahun. Obligasi ini merupakan penerbitan lanjutan dari Surat Utang Senior dengan jumlah pokok sebesar USD 245.000.000 dengan bunga 6,625% per tahun yang telah diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 2016, yang jatuh tempo pada tanggal 24 April 2022. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 24 April 2019.

Harga jual obligasi pada saat penawaran sebesar 95,176% 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. Sebelum 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali surat hutangnya sampai 35% dari jumlah pokok utang dengan pendanaan yang bersumber dari penawaran modal tertentu, pada harga penebusan sebesar 106,625%. Pada atau setelah 24 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali seluruh atau sebagian surat hutangnya dengan harga penebusan sebesar 103,313% (tahun 2020) dan 101,656% (tahun 2021) dari jumlah pokok obligasi.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk mendanai pembelian kembali utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 dan untuk kepentingan lain Grup.

Dana yang digunakan untuk pembelian kembali sisa pokok utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 sebesar USD 73.000.000 dari nominal USD 235.000.000 telah dilakukan pada tanggal 7 Juni 2019, dengan harga pembelian kembali sebesar USD 73.000.000 ditambah bunga masih harus dibayar sebesar USD 986.514 sehingga jumlah seluruhnya sebesar USD 73.986.514.

22. Bonds payable (continued)

These bonds upon issuance are rated B2 from Moody's and rated B from Standard & Poor's and rated B+ from Fitch Rating Ltd.

In connection with the Exchange Offer and the Consent Solicitation for Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due 2021, which carried out on 2 November 2020, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 30,842,000.

Principal USD 15,737,000 (2020) and USD 125,000,000 (2019)

On 8 May 2019, the subsidiary - Alam Synergy Private Limited, issued bond with a total par value of USD 125,000,000, with fixed interest of 6.625% per annum. This bond is further issued of Senior Notes with a principal amount of USD 245,000,000 with an interest of 6.625% per annum published on 24 October 2016, which maturity on 24 April 2022. Interest should be paid semi-annually commencing from 24 April 2019.

The selling price of the bonds on issuance was at 95.176% 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. Before 24 April 2020, the Issuer may redeem the senior notes up to 35% of the aggregate principal amount of the notes with proceeds from certain equity offerings, at redemption price of 106.625%. At any time on or after 24 April 2020, the Issuer may redeem in whole or in part of the senior notes at redemption price of 103.313% (year 2020) and 101.656% (year 2021) 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 2020 and for general purposes of the Group.

The funds used for the redemption of the remaining principal of the bonds due in 2020 amounting to USD 73,000,000 from a nominal value of USD 235,000,000 was made on 7 June 2019, with a redemption price amounting to USD 73,000,000 plus accrued interest of USD 986,514 therefore the total amount is USD 73,986,514.

22. Utang obligasi (lanjutan)

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.

Sehubungan dengan Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (*the Consent Solicitation*) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang dilakukan tanggal 2 November 2020, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi sebesar USD 15.737.000.

Nominal USD 15.985.657 (2020) (USD 115.000.000 sebelum pertukaran) dan USD 175.000.000 (2019)

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 22 April 2021. Bunga dibayarkan setiap enam bulan terhitung mulai tanggal 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.

Obligasi harus dilunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Sebelum 22 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali surat hutangnya sampai 35% dari jumlah pokok utang dengan pendanaan yang bersumber dari penawaran modal tertentu, pada harga penebusan sebesar 111,50%. Pada atau setelah 22 April 2020, Penerbit dapat membayar kembali seluruh atau sebagian surat utangnya dengan harga penebusan sebesar 102,875% dari jumlah pokok obligasi.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk mendanai pembelian kembali utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 dan untuk kepentingan lain Grup.

22. Bonds payable (continued)

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.

In connection with the Exchange Offer and the Consent Solicitation for Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due 2021, which carried out on 2 November 2020, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 15,737,000.

Principal USD 15,985,657 (2020) (USD 115,000,000 before exchange) and USD 175,000,000 (2019)

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 22 April 2021. Interest should be paid semi-annually commencing from 22 April 2019.

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.

The bonds must be repaid on the maturity date at a price equal to the principal amount. Before 22 April 2020, the Issuer may redeem the senior notes up to 35% of the aggregate principal amount of the notes with proceeds from certain equity offerings, at redemption price of 111.50%. At any time on or after 22 April 2020, the Issuer may redeem in whole or in part of the senior notes at redemption price of 102.875% 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 2020 and for other purposes of the Group.

22. Utang obligasi (lanjutan)

Dana yang digunakan untuk pembelian kembali sebagian pokok utang obligasi yang akan jatuh tempo pada tahun 2020 sebesar USD 162.000.000 dari nominal USD 235.000.000 telah dilakukan pada tanggal 22 Februari 2019, dengan harga pembelian kembali sebesar USD 169.350.435 yang terdiri dari utang pokok sebesar USD 164.815.560 dan bunga sebesar USD 4.534.875.

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.

Berdasarkan *notice of redemption* tanggal 23 Maret 2020 dari entitas anak - Alam Synergy Pte. Ltd., mengenai pembelian kembali sebagian - surat utang senior USD 175.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021. Pembelian kembali sebagian pokok utang obligasi ini telah dilakukan pada tanggal 22 April 2020 sebesar USD 60.000.000 dengan harga penebusan sebesar 102,875% atau sejumlah USD 61.725.000. Sisa utang pokok setelah pembelian kembali adalah sebesar USD 115.000.000. Jumlah biaya pembelian kembali Surat Utang Senior tersebut sebesar USD 2.269.467 atau sebesar Rp 34.705.938 ribu yang dicatat pada akun beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Sehubungan dengan Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (the *Consent Solicitation*) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang dilakukan tanggal 2 November 2020, maka sisa pokok surat utang senior diatas menjadi sebesar USD 15.985.657.

Nominal USD 171.397.000 dan USD 251.003.000

Pada tanggal 2 November 2020, PT Alam Sutera Realty Tbk ("Perusahaan"), menerbitkan obligasi - Surat Utang Senior dengan Jaminan (*Senior Secured Notes*) jatuh tempo pada 2024 dan Surat Utang Senior dengan Jaminan (*Senior Secured Notes*) jatuh tempo pada 2025 dengan nilai nominal setelah pertukaran masing-masing sebesar USD 171.397.000 dan USD 251.003.000 melalui Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) dan Ajakan Persetujuan (the *Consent Solicitation*) atas Surat Utang Senior sebesar USD 370.000.000 (terdiri dari USD 245.000.000 dan USD 125.000.000), 6,625% jatuh tempo 2022 dan Surat Utang Senior sebesar USD 115.000.000, 11,5% jatuh tempo 2021, yang terdiri dari :

22. Bonds payable (continued)

The fund to used for redemption of part of the principal bonds payable that will mature on year 2020 with amounting to USD 162,000,000 from the nominal USD 235,000,000 was made on 22 February 2019, at a redemption price of USD 169,350,435 consisting of principal bonds amounting to USD 164,815,560 and interest of USD 4,543,875.

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.

Based on the notice of redemption dated 23 March 2020 from a subsidiary - Alam Synergy Pte. Ltd., regarding partly redemption of bonds payable - Senior Notes of USD 175,000,000, 11.5% due in 2021. The partly redemption part of this principal of bonds were made on 22 April 2020 for the amount of USD 60,000,000 at a redemption price of 102.875% totalling of USD 61,725,000. Remaining principal amount are USD 115,000,000. The total cost of redemption of the Senior Notes amounted to USD 2,269,467 or Rp 34,705,938 thousands which was recorded in the other expense account in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2020.

In connection with the Exchange Offer and the Consent Solicitation for Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due 2021, which carried out on 2 November 2020, the remaining principal of the senior notes above becomed of USD 15,985,657.

Principal USD 171,397,000 and USD 251,003,000

On 2 November 2020, PT Alam Sutera Realty Tbk (the "Company"), issued bonds - Senior Secured Notes maturing in 2024 and Senior Secured Notes maturing in 2025 with nominal value after exchange of USD 171,397,000 and USD 251,003,000, respectively, through the Exchange Offer and the Consent Solicitation for the Senior Notes amounting to USD 370,000,000 (consist of USD 245,000,000 and USD 125,000,000), 6.625% due in 2022 and Senior Notes amounting to USD 115,000,000, 11.5% due in 2021, which consists of :

22. Utang obligasi (lanjutan)

- Nominal USD 171.397.000 jatuh tempo 2024, dengan bunga selama periode satu tahun sejak tanggal penerbitan hingga tanggal 2 November 2021 ("Tanggal Peringatan Pertama") sebesar 6% per tahun atau 6,25% per tahun untuk periode 6 bulan sejak tanggal penerbitan sampai dengan tanggal yang merupakan 6 bulan setelah tanggal penerbitan jika bunga dibayar dalam bentuk *payment in kind* ("Bunga PIK"), 8% per tahun dari Tanggal Peringatan Pertama sampai dengan 2 November 2022 ("Tanggal Peringatan Kedua"), dan 11% per tahun dari Tanggal Peringatan Kedua sampai dengan tanggal jatuh tempo. Obligasi ini jatuh tempo pada tanggal 2 Mei 2024.
- Nominal USD 251.003.000 jatuh tempo 2025 dengan bunga selama periode satu tahun sejak tanggal penerbitan hingga tanggal 2 November 2021 ("Tanggal Peringatan Pertama") sebesar 6,25% per tahun atau 6,50% per tahun untuk periode 6 bulan sejak tanggal penerbitan sampai dengan tanggal yang merupakan 6 bulan setelah tanggal penerbitan jika bunga dibayar dalam bentuk *payment in kind* ("Bunga PIK"), 8,25% per tahun dari Tanggal Peringatan Pertama sampai dengan 2 November 2022 ("Tanggal Peringatan Kedua"), dan 11% per tahun dari Tanggal Peringatan Kedua sampai dengan 2 November 2023 ("Tanggal Peringatan Ketiga") dan 12% per tahun dari Tanggal Peringatan Ketiga sampai dengan tanggal jatuh tempo. Obligasi ini jatuh tempo pada tanggal 2 November 2025.

Bunga dibayarkan setiap enam bulanan (*semi-annual*).

Harga jual obligasi pada saat Penawaran Pertukaran sebesar 100.0000% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura (SGX) dengan Bank of New York Mellon sebagai wali amanat.

Atas obligasi yang jatuh tempo pada 2024, Perusahaan harus melunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Setiap saat atau setelah tanggal penerbitan, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutang seniornya secara keseluruhan atau sebagian dengan harga penebusan sebesar 101,6250% pada periode 12 bulan sejak tanggal penerbitan, 100,8125% pada periode 12 bulan sejak Tanggal Peringatan Pertama, dan sebesar 100,0000%, dari jumlah pokok obligasi, sejak Tanggal Peringatan Kedua sampai dengan tanggal jatuh tempo.

22. Bonds payable (continued)

- A nominal value of USD 171,397,000 due 2024, with an interest for a one year period from the issuance date to 2 November 2021 ("First Anniversary Date") in the amount of 6% per annum or 6.25% per annum for a period of 6 month from the issuance date to 6 months after the issuance date if the company opt for payment in kind ("PIK Interest"), 8% per annum from the first anniversary date up to 2 November 2022 (second anniversary date), and 11% per annum from the second anniversary date up to the maturity date. These bonds will mature on 2 May 2024.
- A nominal value of USD 251,003,000 due in 2025 with an interest for a one year period from the issuance date to 2 November 2021 ("First Anniversary Date") in the amount of 6.25% per annum or 6.50% per annum for a period of 6 month from the issuance date to 6 months after the issuance date if the company opt for payment in kind ("PIK Interest"), 8.25% per annum from the date of the first anniversary date to 2 November 2022 (second anniversary date), and 11% per annum from the date of the second anniversary date to 2 November 2023 (third anniversary date) and 12% per annum from the date of the third anniversary date up to the maturity date. These bonds will mature on 2 November 2025.

Interest is paid every six months (*semi-annual*).

The selling price of the bonds at the time of the Exchange Offer is 100,0000% of the nominal value of the bonds and is listed on the Singapore Stock Exchange (SGX) with Bank of New York Mellon as the trustee.

For bonds maturing in 2024, the Company must pay off on the maturity date at the same price as the principal amount of the bonds. At any time or after the issuance date, the Company may repay the senior notes in whole or in part at a redemption price of 101.6250% in the 12 months from the date of issuance, 100.8125% in the 12 months period from the date of the first anniversary date, and an amount of 100, 0000%, of the principal amount of the bonds, from the second anniversary date up to the maturity date.

22. Utang obligasi (lanjutan)

Atas obligasi yang jatuh tempo pada 2025, Perusahaan harus melunasi pada tanggal jatuh tempo dengan harga yang sama dengan jumlah pokok obligasi. Setiap saat atau setelah tanggal penerbitan, Perusahaan dapat membayar kembali surat hutang seniornya secara keseluruhan atau sebagian dengan harga penebusan sebesar 102,0833% pada periode 12 bulan sejak Tanggal Peringatan Pertama, 101,5625% pada periode 12 bulan sejak Tanggal Peringatan Kedua, 100,7813% pada periode 12 bulan sejak Tanggal Peringatan Ketiga dan sebesar 100,0000%, dari jumlah pokok obligasi, pada periode 12 bulan terakhir sampai dengan tanggal jatuh tempo.

Perusahaan tidak menerima hasil tunai dari Penawaran Pertukaran (*Exchange Offer*) ini dan hasilnya digunakan untuk mengurangi sebagian utang Senior Notes yang sudah ada. Jumlah biaya pertukaran utang obligasi ini sebesar USD 7.121.284 atau sebesar Rp 102.630.494 ribu. Dengan demikian jumlah keseluruhan biaya pembelian kembali dan pertukaran tersebut sebesar USD 9.390.751 atau sebesar Rp 137.336.433 ribu yang dicatat pada akun beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Obligasi ini diterbitkan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk dan dijamin oleh entitas anak (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja dan PT Garuda Adhimatra Indonesia).

Obligasi ini juga dijamin dengan :

- i. Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas tanah mall @ Alam Sutera yang dimiliki oleh PT Alfa Goldland Realty, termasuk bangunan termasuk bangunan mall @ Alam Sutera milik Perusahaan,
- ii. Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas kavling komersial milik Perusahaan,
- iii. Jaminan atas seluruh hak, hak dan kepentingan pada Akun Escrow Jaminan dan seluruh setoran setiap saat pada Akun Escrow Jaminan, dan
- iv. Dalam hal Surat Utang 2024, Jaminan atas seluruh hak, kepemilikan dan kepentingan Perusahaan pada Akun Escrow The Tower dan seluruh setoran setiap saat pada Akun Escrow The Tower (khusus Surat Utang 2024)

Jaminan yang disebut pada butir (i), (ii) dan (iii) diatas secara kolektif disebut sebagai jaminan pari passu dan bersama dengan jaminan Surat Utang 2024 secara kolektif disebut jaminan.

Obligasi ini pada saat penerbitan memperoleh peringkat Caa1 dari Moody's.

22. Bonds payable (continued)

For the bonds that mature in 2025, the Company must pay off the bonds at the maturity date at a price equal to the principal amount of the bonds. At any time or after the issuance date, the Company may repay the senior notes in whole or in part at a redemption price of 102.0833% in the 12 months from the first anniversary date, 101.5625% in the 12 months period from the second anniversary date, 100.7813% in the 12 months period from the date of the third anniversary date and 100.0000%, of the principal amount of the bonds, in the last 12 months up to the maturity date.

The Company does not receive cash proceeds from this Exchange Offer and the proceeds are used to reduce some of the existing Senior Notes. The total cost of this exchanged is USD 7,121,284 or Rp 102,630,494 thousands. Therefore the total cost of those redemption and exchanged amounting to USD 9,390,751 or Rp 137,336,433 thousands which was recorded in the other expense account in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2020.

The bonds are issued by PT Alam Sutera Realty Tbk and guaranteed by the subsidiaries (PT Delta Mega Persada, PT Duta Prakarsa Development, PT Nusa Cipta Pratama, PT Alfa Goldland Realty, PT Nusa Raya Mitratama, PT Tangerang Matra Real Estate, PT Delta Manunggal Raharja and PT Garuda Adhimatra Indonesia).

These bonds are also secured by :

- i. First Ranking Mortgage on the land of mall @ Alam Sutera owned by PT Alfa Goldland Realty, including buildings including mall @ Alam Sutera building owned by the Company,*
- ii. First Ranking Mortgage over commercial land lots owned by the Company.*
- iii. Pledged over all rights, rights, title and interests on the Collaterale Escrow Account and all amount of deposits on the Collateral Escrow Account at any time, and*
- iv. In the case of 2024 Notes, pledged over all the Company rights, title and interests of in The Tower Escrow Account and all amount of deposit in The Tower Escrow Account at any time (specifically for 2024 Notes)*

The collateral referred to in items (i), (ii) and (iii) above are collectively referred to as pari passu collateral and together with the 2024 Notes collateral collectively are called Collateral.

At the time of issuance, these bonds were rate Caa1 from Moody's.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

22. Utang obligasi (lanjutan)

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 unsubordinasi kewajiban dari penerbit.

Pada tanggal 7 Juni 2019, Grup telah melakukan pelunasan atas sisa Surat Utang Senior USD 235.000.000 yakni sebesar USD 73.000.000 dengan harga pembelian kembali sebesar USD 73.000.000 ditambah bunga masih harus dibayar sebesar USD 986.514 sehingga jumlah seluruhnya sebesar USD 73.986.514. Jumlah biaya pembelian kembali Surat Utang Senior selama tahun 2019 adalah sebesar USD 4.313.575 atau sebesar Rp 56.567.835 ribu yang dicatat pada akun beban lain-lain pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019.

Pada 31 Desember 2019, peringkat Perusahaan atas obligasi tersebut adalah B3 dari Moody's, B- dari Standard & Poor's dan B dari Fitch Rating Ltd.

Pada 31 Desember 2020, untuk Surat Utang Senior 2021 dan 2022, peringkat Perusahaan atas obligasi tersebut adalah Caa2 dari Moody's, CCC dari Standard & Poor's dan CCC+ dari Fitch Rating Ltd., dan Surat Utang Senior dengan Jaminan 2024 dan 2025 pada saat penerbitan memperoleh peringkat Caa1 dari Moody's.

23. Uang jaminan yang dapat dikembalikan

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

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)	654.084.317	649.707.300	PT CFLD Indonesia Real Estate (CFLD Indonesia)
Lainnya	44.813.394	46.173.273	Others
Jumlah	698.897.711	695.880.573	Total

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).

22. Bonds payable (continued)

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.

On 7 June 2019, the Group made full repayment of the remaining Senior Notes USD 235,000,000, which is USD 73,000,000 with a repurchase price of USD 73,000,000 plus accrued interest of USD 986,514, so that the total amount is USD 73,986,514. Total costs for repurchasing of Senior Debt Securities during 2019 amounted to USD 4,313,575 or amounting to Rp 56,567,835 thousands which was recorded in the other expense account in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2019.

As of 31 December 2019, the Company's rating on those bonds are B3 from Moody's, B- from Standard & Poor's and B from Fitch Rating Ltd.

As of 31 December 2020, for the 2021 and 2022 Senior Notes, the Company's rating on those bonds are Caa2 from Moody's, CCC from Standard & Poor's and CCC+ from Fitch Rating Ltd., and Senior Secured Notes 2024 and 2025 at time of issuance has rating of Caa1 from Moody's.

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).

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

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 :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Biaya jasa kini	8.187.605	8.637.332	Current service cost
Biaya bunga	4.730.196	4.197.611	Interest cost
Biaya jasa lalu	<u>(2.946.028)</u>	<u>(1.433.026)</u>	Past service cost
Jumlah	<u>9.971.773</u>	<u>11.401.917</u>	Total

Kewajiban imbalan kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	88.814.044	80.629.859	Present value of unfunded obligations
Nilai wajar aset program	<u>-</u>	<u>-</u>	Fair value of plan assets
Kewajiban bersih	<u>88.814.044</u>	<u>80.629.859</u>	Net liability

Mutasi kewajiban bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Saldo awal	80.629.859	84.831.621	Beginning balance
Pembayaran manfaat	(4.147.776)	(17.846.234)	Benefits payment
Beban tahun berjalan	9.971.773	11.401.917	Current year expense
Pendapatan komprehensif lain			Other comprehensive income
- pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	<u>2.360.188</u>	<u>2.242.555</u>	- remeasurement of a net defined benefits liability
Saldo akhir	<u>88.814.044</u>	<u>80.629.859</u>	Ending balance

Perhitungan aktuarial program manfaat pasti tahun 2020 dan 2019, 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 :

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 SFAS No. 24 "Employee benefits".

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss 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 :

Movements in the net liability in the consolidated statements of financial position are as follows :

Defined benefit plan actuarial calculations in year 2020 and 2019, 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 :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Tingkat diskonto	6,50%	7,50%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	8%	8%	Salary increment rate
Tingkat kematian	TMI-4	TMI-3	Mortality rate
Usia pengunduran diri	55 tahun/year old	55 tahun/year old	Normal retirement rate
Jumlah karyawan yang berhak	1.058	1.069	Number of entitled employees

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

24. Liabilitas imbalan kerja (lanjutan)

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut :

24. Employee benefits obligation (continued)

The sensitivity analysis of changes in main assumptions of the long-term employee benefit obligations for the years ended 31 December 2020 and 2019 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>	
31 Desember 2020				31 December 2020
Bunga diskonto	1%	5.355.935	(6.117.745)	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	(5.716.521)	5.117.096	Salary growth rate
31 Desember 2019				31 December 2019
Bunga diskonto	1%	(4.434.274)	5.028.029	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	4.742.766	(4.271.012)	Salary growth rate

25. Modal saham

25. Share capital

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Modal dasar Telah ditempatkan dan disetor penuh	2.400.000.000 <u>1.964.941.189</u>	2.400.000.000 <u>1.964.941.189</u>	Authorized capital Issued and fully paid

Berdasarkan akta notaris Ery 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.

Based on notarial deed of Ery 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.

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.

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.

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.

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.

25. Modal saham (lanjutan)

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 Adhikutama 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.

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 November 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.

25. Share capital (continued)

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 Adhikutama 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 Extraordinary 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.

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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

25. Modal saham (lanjutan)

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.

Susunan pemegang saham Perusahaan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut :

31 Desember/ December 2020

<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	5.054.350.000	25,72	505.435.000
PT Manunggal Prime Development	2.687.387.864	13,68	268.738.787
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ <i>Public</i> :			
- The Nicholas (Komisaris/ <i>Commissioners</i>)	1.059.000	0,01	105.900
- Joseph Sanusi Tjong (Direktur utama/ <i>President Director</i>)	1.220.000	0,01	122.000
- PT Maybank Kim Eng Sekuritas	3.150.000.000	16,03	315.000.000
- Lain-lain/ <i>Others</i>	8.625.685.724	43,89	862.568.572
Jumlah/ Total	19.649.411.888	100,00	1.964.941.189

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 2019

<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	5.054.350.000	25,72	505.435.000
PT Manunggal Prime Development	3.953.387.864	20,12	395.338.787
PT Argo Manunggal Land Development	129.709.300	0,66	12.970.930
Masyarakat/ <i>Public</i> :			
- Mkes-Client Repo	1.927.000.000	9,81	192.700.000
- Lain-lain/ <i>Others</i>	8.584.964.724	43,69	858.496.472
Jumlah/ Total	19.649.411.888	100,00	1.964.941.189

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%.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

26. Tambahan modal disetor - bersih

26. Additional paid in capital - net

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</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
Jumlah	<u>676.623.405</u>	<u>676.623.405</u>	Total

a. Agio saham - net

a. Share premium - net

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
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
Jumlah	<u>592.493.396</u>	<u>592.493.396</u>	Total

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
Agio saham	<u>Rp 15.710.000</u>

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
Share premium	<u>Rp 15,710,000</u>

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
Agio saham	<u>Rp 7.342.919</u>

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
Share premium	<u>Rp 7,342,919</u>

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
Agio saham	<u>Rp 607.345.400</u>

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
Share premium	<u>Rp 607,345,400</u>

(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 (lanjutan)

a. Share premium - net (continued)

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.

b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali

b. Difference in value of restructuring transaction between entities under common control

Lihat catatan 2.

See note 2.

c. Pengampunan pajak

c. Tax amnesty

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
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
Jumlah	<u>123.469.527</u>	<u>123.469.527</u>	Total

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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)

26. Additional paid in capital - net (continued)

c. Pengampunan pajak (lanjutan)

c. Tax amnesty (continued)

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.

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. Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali

27. Difference in transaction with non-controlling interests

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Terdiri dari :			Consist of :
PT Delta Mega Persada	(124.820.709)	(124.820.709)	PT Delta Mega Persada
PT Permata Indah Kedaton	25.066.656	25.066.656	PT Permata Indah Kedaton
PT Alam Sutera Realty Tbk	(1.397)	(1.397)	PT Alam Sutera Realty Tbk
Jumlah	<u>(99.755.450)</u>	<u>(99.755.450)</u>	Total

PT Delta Mega Persada

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:

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 :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp 188.808.710
Harga perolehan	<u>Rp 314.730.850</u>

Net assets - book value which taken over	Rp 188,808,710
Acquisition cost	<u>Rp 314,730,850</u>

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali (Rp 125.922.140)

Difference in transaction with non-controlling interests (Rp 125,922,140)

Transaksi di atas 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.

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

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:

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 :

Nilai buku aset bersih yang diambil alih	Rp 38.586.572
Harga perolehan	<u>Rp 13.200.000</u>

Net assets - book value which taken over	Rp 38,586,572
Acquisition cost	<u>Rp 13,200,000</u>

Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali Rp 25.386.572

Difference in transaction with non-controlling interests Rp 25,386,572

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

27. Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali
(lanjutan)

Transaksi di atas 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	Rp	10.000
Selisih transaksi dengan pihak non-pengendali	Rp	<u>(1.397)</u>

Transaksi di atas 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, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan sebagai dana cadangan umum Perusahaan.

Saldo per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 9.000.000 ribu dan Rp 7.000.000 ribu.

29. Kepentingan non-pengendali

	<u>31 Desember/ December</u>			
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Jumlah/ Total</u>	<u>%</u>	<u>Jumlah/ Total</u>	<u>%</u>
Bagian kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak				
PT Delta Mega Persada	21.443.249	0,46	20.437.544	0,46
PT Duta Prakarsa Development	11.812.489	1,00	12.760.527	1,00
PT Nusa Cipta Pratama	633.563	0,02	686.727	0,02
PT Alfa Goldland Realty	620.540	0,01	672.586	0,01
PT Nusa Raya Mitratama	2.511	0,01	2.493	0,01
PT Permata Indah Kedaton	1.717.391	0,80	1.818.409	0,80
PT Duta Realtindo Jaya	1.731.849	0,80	1.833.444	0,80
PT Garuda Adhimatra Indonesia	57.406.626	9,71	66.523.010	9,71
PT Delta Manunggal Raharja	120.807	0,01	118.365	0,01
PT Tangerang Matra Real Estate	4.000.167	0,20	4.274.177	0,20
	<u>99.489.192</u>		<u>109.127.282</u>	

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	Rp	10,000
Difference in transaction with non-controlling interests	Rp	<u>(1,397)</u>

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, it was approved to use of the Company's net income as the Company's general reserve fund.

Balance as of 31 December 2020 and 2019 amounting to Rp 9,000,000 thousands and Rp 7,000,000 thousands, respectively.

29. Non-controlling interests

Portion of non-controlling interest on subsidiaries net assets

PT Delta Mega Persada
PT Duta Prakarsa Development
PT Nusa Cipta Pratama
PT Alfa Goldland Realty
PT Nusa Raya Mitratama
PT Permata Indah Kedaton
PT Duta Realtindo Jaya
PT Garuda Adhimatra Indonesia
PT Delta Manunggal Raharja
PT Tangerang Matra Real Estate

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

29. Kepentingan non-pengendali (lanjutan)

29. Non-controlling interests (continued)

	31 Desember/ December				
	2020		2019		
	Jumlah/ Total	%	Jumlah/ Total	%	
Bagian kepentingan non-pengendali atas jumlah laba/(rugi) tahun berjalan entitas anak					Portion of non-controlling interest on total profit/ (loss) for the year of subsidiaries
PT Delta Mega Persada	1.154.921	0,46	5.042.175	0,46	PT Delta Mega Persada
PT Duta Prakarsa Development	(690.264)	1,00	975.129	1,00	PT Duta Prakarsa Development
PT Nusa Cipta Pratama	(38.858)	0,02	52.650	0,02	PT Nusa Cipta Pratama
PT Alfa Goldland Realty	(38.086)	0,01	51.425	0,01	PT Alfa Goldland Realty
PT Nusa Raya Mitratama	18	0,01	111	0,01	PT Nusa Raya Mitratama
PT Permata Indah Kedaton	(52.593)	0,80	195.435	0,80	PT Permata Indah Kedaton
PT Duta Realtindo Jaya	(52.803)	0,80	197.680	0,80	PT Duta Realtindo Jaya
PT Garuda Adhimatra Indonesia	(8.922.608)	9,71	(5.198.903)	9,71	PT Garuda Adhimatra Indonesia
PT Delta Manunggal Raharja	2.492	0,01	11.052	0,01	PT Delta Manunggal Raharja
PT Tangerang Matra Real Estate	(273.751)	0,20	(7.576)	0,20	PT Tangerang Matra Real Estate
	(8.911.532)		1.319.178		

30. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya

30. Sales, services and other revenues

Rincian penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya adalah sebagai berikut :

The details of sales, services and other revenues are as follows :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Real estat :			Real estate :
Tanah	384.848.360	1.620.738.515	Land
Rumah dan ruko	472.358.716	1.151.104.822	Houses and shophouses
Kios	45.842.170	-	Kiosk
Apartemen	65.319.405	158.182.722	Apartments
Gedung perkantoran	115.787.569	31.986.482	Office buildings
	<u>1.084.156.220</u>	<u>2.962.012.541</u>	
Jasa hospitality dan prasarana :			Hospitality and infrastructure :
Pengelolaan kota	121.503.095	112.725.467	Township management
Rekreasi dan olahraga	3.940.774	10.865.596	Recreation and sports
Sewa dan fasilitasnya	82.123.669	136.690.815	Rent and its facility
Lain-lain	92.052.516	90.412.959	Others
	<u>299.620.054</u>	<u>350.694.837</u>	
Pariwisata :			Tourism :
Tiket	20.850.302	107.306.820	Ticket
Restoran	2.997.908	27.409.795	Restaurant
Sewa	1.650.651	20.740.956	Rent
Lainnya	3.603.255	5.535.530	Others
	<u>29.102.116</u>	<u>160.993.101</u>	
Lainnya	<u>373.571</u>	<u>1.976.696</u>	Others
Jumlah	<u>1.413.251.961</u>	<u>3.475.677.175</u>	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

30. Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya (lanjutan) **30. Sales, services and other revenues** (continued)

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Jumlah unit real estat terjual :			Number of units of real estate sold :
Tanah	46 unit/units	128 unit/units	Land
Rumah dan ruko	308 unit/units	573 unit/units	Houses and shophouses
Kios	178 unit/units	-	Kiosk
Apartemen	109 unit/units	317 unit/units	Apartements
Gedung perkantoran	9 unit/units	3 unit/units	Office buildings
Rincian penjualan kepada pihak berelasi adalah :			The details of sales to related parties are :
Karyawan kunci	5.496.154	7.520.902	Key employees
Entitas pihak berelasi	3.873.350	34.057.190	Related party entities
Jumlah	9.369.504	41.578.092	Total

Pada penjualan real estat tahun 2020, termasuk pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan yang penerimaan uangnya mendahului waktu penyerahannya sebesar Rp 69.106.579 ribu.

On sales of real estate in 2020, included financial income from contract with customers which that money received prior to time of its handover amounting to Rp 69,106,579 thousands.

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.

Pada tahun 2020, terdapat penjualan tanah yang berlokasi di Kec. Pinang, Tangerang kepada pihak berelasi - PT Selaras Cita Manunggal sebesar Rp 3.873.350 ribu sehubungan dengan pembebasan lahan terkait pembangunan jalan tol.

In 2020, there is a sale of land located in Kec. Pinang, Tangerang to related party - PT Selaras Cita Manunggal amounting to Rp 3,873,350 thousands in connection with land acquisition related to toll road construction.

Pada tahun 2019, terdapat penjualan tanah yang berlokasi di Kec. Pinang, Tangerang kepada pihak berelasi - PT Selaras Cita Manunggal sebesar Rp 31.855.327 ribu sehubungan dengan pembebasan lahan terkait pembangunan jalan tol.

In 2019, there is a sale of land located in Pinang District, Tangerang to related party - PT Selaras Cita Manunggal amounting to Rp 31,855,327 thousands in connection with land acquisition related to toll road construction.

Tidak ada penjualan lain pada entitas pihak berelasi yang jumlahnya melebihi 0,5% dari modal disetor.

There is no other sales from related parties exceeding 0.5% of paid-up capital.

Penjualan yang melebihi 10% dari pendapatan grup adalah sebagai berikut :

Sales which exceeded of 10% of the revenue of the group are as follows :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
PT Swancity MJR Tangerang Investment (d/h PT CFCity Karawang Investment)	7.030.800	812.138.400	PT Swancity MJR Tangerang Investment (formerly PT CFCity Karawang Investment)
PT Indonic Tangerang Investment	274.696.004	235.957.781	PT Indonic Tangerang Investment
Jumlah	281.726.804	1.048.096.181	Total

Penjualan kepada pihak ketiga - PT Swancity MJR Tangerang Investment (d/h PT CFCity Karawang Investment) dan PT Indonic Tangerang Investment merupakan penjualan tanah.

Sales to third party - PT Swancity MJR Tangerang Investment (formerly CFCity Karawang Investment) and PT Indonic Tangerang Investment represents sales of land.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

31. Beban pokok penjualan

Rincian beban pokok penjualan berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December	
	2020	2019
Real estat :		
Tanah	110.130.830	285.060.692
Rumah dan ruko	226.723.110	478.339.128
Kios	8.826.745	-
Apartemen	35.076.627	86.922.512
Gedung perkantoran	47.692.311	10.977.921
	<u>428.449.623</u>	<u>861.300.253</u>

Jasa hospitality dan prasarana :

Rincian beban pokok penjualan sebagai berikut :

Pengelolaan kota	129.539.734	120.998.807	<i>Township management</i>
Rekreasi dan olahraga	5.724.208	7.189.152	<i>Recreation and sports</i>
Sewa dan fasilitasnya	115.666.387	128.355.982	<i>Rent and its facility</i>
Lain-lain	97.359.573	92.440.656	<i>Others</i>
	<u>348.289.902</u>	<u>348.984.597</u>	

Pariwisata :

Rincian beban pokok penjualan sebagai berikut :

Tiket	30.994.140	46.138.889	<i>Ticket</i>
Restoran	5.455.339	17.583.472	<i>Restaurant</i>
Sewa	1.166.617	1.885.889	<i>Rent</i>
Lainnya	1.981.695	1.196.471	<i>Others</i>
	<u>39.597.791</u>	<u>66.804.721</u>	

Lainnya

Jumlah

	<u>357.484</u>	<u>1.883.034</u>	Others
	<u>816.694.800</u>	<u>1.278.972.605</u>	Total

32. Beban penjualan

32. Selling expenses

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Promosi dan iklan	86.153.104	107.970.860	<i>Promotion and advertisement</i>
Komisi penjualan	2.908.132	38.075.684	<i>Sales commission</i>
Keperluan kantor dan lainnya	8.114.191	11.368.689	<i>Office supplies and others</i>
Telepon, listrik dan air	1.529.429	1.190.748	<i>Telephone, electricity and water</i>
Jumlah	<u>98.704.856</u>	<u>158.605.981</u>	Total

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

33. Beban umum dan administrasi

33. General and administrative expenses

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Beban gaji, upah dan tunjangan	190.009.301	203.547.866	Salaries, wages and allowances
Penyusutan aset tetap	34.679.114	34.633.080	Depreciation of fixed assets
Beban konsultan	18.381.578	22.756.890	Consultant fees
Penyisihan imbalan kerja	9.971.773	11.401.917	Provision of employee benefits
Pemeliharaan aset dan proyek	6.648.147	10.692.604	Maintenance of assets and project
Telepon, fax, listrik dan air	5.293.790	6.104.663	Telephone, fax, electricity and water
Keperluan proyek dan kantor	7.540.420	10.709.692	Project and office supplies
luran dan pajak daerah	10.661.373	13.915.448	Retribution and contributions
Asuransi	4.724.602	5.272.832	Insurance
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	21.466.240	8.409.955	Allowance for declining in value of accounts receivable
Transportasi	4.287.606	4.434.548	Transportations
Perjalanan dinas	521.623	2.775.335	Travelling
Perijinan	1.242.522	2.318.487	Permit
Keamanan dan kebersihan	3.804.292	2.807.134	Security and tidiness
Lain-lain	5.839.593	6.423.537	Others
Jumlah	<u>325.071.974</u>	<u>346.203.988</u>	Total

34. Beban bunga dan keuangan lainnya

34. Interest and other financial expenses

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Bunga pinjaman bank	74.235.214	65.500.464	Interest on bank loan
Bunga utang obligasi	468.484.212	468.013.070	Interest on bonds payable
Amortisasi biaya perolehan utang obligasi	61.058.104	61.887.203	Amortization cost of bonds payables
Bunga liabilitas kontrak dengan pelanggan	139.024.048	-	Interest on contract liabilities with customers
Jumlah	<u>742.801.578</u>	<u>595.400.737</u>	Total

35. Laba (rugi) bersih per saham

35. Income (loss) per share

Labanya (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun tersebut.

Income (loss) per share is calculated by dividing net income (loss) attributable to shareholders of the parent company over the weighted average number of shares outstanding during the year.

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Jumlah laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>(1.027.706.333)</u>	<u>1.011.628.134</u>	Total income (loss) for the year attributable to owners of the parent company
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	<u>19.649.411.888</u>	<u>19.649.411.888</u>	Weighted average of total outstanding shares
Labanya (rugi) per saham (Rupiah penuh)	<u>(52,30)</u>	<u>51,48</u>	Earning/(loss) per share (Full Rupiah)

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

36. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

<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	Pinjaman/ Loan dan titipan uang muka diterima proyek Sutera Feronia/ loan received and advance deposit received of Sutera Feronia project
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pembelian besi beton / Purchase of concrete iron steel
PT Cahaya Alam Raya	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Pinjaman/ Loan, pemasok/ supplier
PT Selaras Cita Manunggal	Hubungan kepemilikan/penyertaan/ Ownership/investment	Penjualan tanah/ Sales of land

36. Balance and transactions with related parties

The details of relationship nature and type of material transactions with related parties are as follows :

Saldo dan transaksi pihak berelasi dengan jumlah di atas Rp 1.000.000 ribu untuk transaksi dengan orang atau anggota keluarga atau 0,5% dari modal disetor untuk transaksi dengan entitas adalah sebagai berikut :

The balance and transaction with related parties with the amount of Rp 1,000,000 thousands or above for the transaction with people or family or 0.5% from paid in capital for the transaction with entity are as follows :

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Utang pihak berelasi			Amount due to related parties
(catatan 18) :			(note 18) :
PT Argo Manunggal Land Development	41.950.000	41.950.000	PT Argo Manunggal Land Development
PT Cahaya Alam Raya	<u>9.146.519</u>	<u>1.615.000</u>	PT Cahaya Alam Raya
Jumlah	<u>51.096.519</u>	<u>43.565.000</u>	Total
Persentase dari jumlah liabilitas	0,43%	0,38%	Percentage from total liabilities
Merupakan pinjaman tanpa dibebani bunga dan sewaktu-waktu dapat ditagih oleh kreditur.			Represents of loan without interest charges and any time can be demanded by the creditor.
Penjualan			Sales
PT Selaras Cita Manunggal Karyawan kunci, keluarga dekat yang melebihi Rp 1 milyar	3.873.350	31.855.327	PT Selaras Cita Manunggal Key personel, close family which exceed Rp 1 billion
	<u>4.685.996</u>	<u>7.520.902</u>	
Jumlah	<u>8.559.346</u>	<u>39.376.229</u>	Total
Persentase dari jumlah penjualan	0,61%	1,13%	Percentage from total sales
Merupakan penjualan tanah, kavling komersial dan kios.			Represents sale land, commercial land lots and kiosks.
Pembelian			Purchases
PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills	<u>29.026.245</u>	<u>31.615.418</u>	PT Jakarta Cakratunggal Steel Mills
Persentase dari jumlah beban pokok penjualan	3,55%	2,47%	Percentage from total cost of sales
Merupakan pembelian besi beton.			Represents purchase of concrete iron steel.

(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, 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, 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 :

	Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020/ For the year ended 31 December 2020				
	Pengembang properti/ Property developer	Properti investasi/ Investment properties	Pariwisata/ Tourism	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ Sales, services and other revenues	1.084.156.220	82.123.669	29.102.116	217.869.956	1.413.251.961
Laba (rugi) bruto/ Gross profit (loss)	655.706.596	(33.542.718)	(10.495.675)	(15.111.042)	596.557.161
Pendapatan bunga/ Interest income	-	-	-	-	25.966.199
Beban bunga/ Interest expense	-	-	-	-	742.801.578
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	10.988.859	40.794.577	45.234.503	7.929.925	104.947.864
Beban pajak penghasilan/ Income tax expense	-	-	-	-	76.588.495
Laba/(rugi) tahun berjalan/ Income/(loss) for the year	-	-	-	-	(1.036.617.865)
Informasi lainnya/ Other information					
Aset segmen dilaporkan/ Segment assets reporting	18.846.050.392	844.527.990	1.338.462.245	197.774.244	21.226.814.871
Liabilitas segmen dilaporkan/ Segment liabilities reporting	10.772.843.405	744.343.813	173.117.885	150.361.858	11.840.666.961
	Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019/ For the year ended 31 December 2019				
	Pengembang properti/ Property developer	Properti investasi/ Investment properties	Pariwisata/ Tourism	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated
Penjualan, pendapatan jasa dan usaha lainnya/ Sales, services and other revenues	2.962.012.541	136.690.815	160.993.101	215.980.718	3.475.677.175
Laba (rugi) bruto/ Gross profit (loss)	2.100.712.289	8.334.494	94.188.380	(6.530.593)	2.196.704.570
Pendapatan bunga/ Interest income	-	-	-	-	29.384.781
Beban bunga/ Interest expense	-	-	-	-	595.400.737
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	10.771.953	41.320.802	42.862.997	7.914.821	102.870.573
Beban pajak penghasilan/ Income tax expense	-	-	-	-	98.382.124
Laba tahun berjalan/ Income for the year	-	-	-	-	1.012.947.312
Informasi lainnya/ Other information					
Aset segmen dilaporkan/ Segment assets reporting	19.476.630.796	832.277.047	1.393.409.070	191.955.092	21.894.272.005
Liabilitas segmen dilaporkan/ Segment liabilities reporting	10.204.181.953	682.515.218	222.179.182	223.176.038	11.332.052.391

38. Perjanjian-perjanjian penting

Pihak berelasi :

- 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.

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 kompleks perumahan, bisnis, kawasan komersial dan industri 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.

38. Significant agreements

Related parties :

- 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.

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.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- 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. Berdasarkan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 10 Agustus 2020 terkait dengan perjanjian bersyarat jual beli tanah dan bangunan tanggal 2 Februari 2018 dikarenakan Indonic belum membayar seluruh uang muka penjualan maka atas sisa objek tanah yang belum direalisasikan disetujui untuk dibatalkan dan sisa uang muka yang telah diterima dikembalikan kepada Indonic. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan 31 Desember 2020 adalah sebesar 58,9 hektar.
- c. Berdasarkan perjanjian bersyarat pengikatan jual beli untuk akuisisi tanah tanggal 5 Desember 2019 antara entitas anak - PT Delta Mega Persada dan PT CFCity Karawang Investment, di mana PT Delta Mega Persada akan menjual tanah seluas sekitar 230,6 hektar yang berlokasi di Desa Sindang Jaya dan Sindang Pawon, Kecamatan Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar 22,8 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 sejak 30 Juni 2019 sampai dengan 30 Juni 2020 dengan jasa pengelolaan sebesar Rp 76.125 ribu tidak termasuk PPN, dan telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 Juni 2021 dengan jasa pengelolaan masih sama dengan perjanjian sebelumnya.
- 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 2021 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 49.613 ribu tidak termasuk PPN.

38. Significant agreements (continued)

- 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. Based on the Addendum to the Sale and Purchase Agreement dated 10 August 2020 related to the conditional sale and purchase agreement of land and buildings dated 2 February 2018, because Indonic has not paid all the advances for the sale, the remaining unrealized land objects are approved to be canceled and the remaining advances that have been received returned to Indonic. The total area that has been realized until 31 December 2020 is 58.9 hectares.*
- c. *Based on a conditional agreement for the sale and purchase agreement for land acquisition on 5 December 2019 between a subsidiary - PT Delta Mega Persada and PT CFCity Karawang Investment, where PT Delta Mega Persada will sell a land of around 230.6 hectares located in Desa Sindang Jaya and Sindang Pawon, Kec. Sindang Jaya, Kab. Tangerang. The total area that has been realized up to 31 December 2020 is 22.8 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 30 June 2019 up to 30 June 2020 with a monthly management fee of Rp 76,125 thousands not include of VAT, and has been extended up to 30 June 2021 with a monthly management fee still the same as the previous agreement.*
- 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 2021 with a monthly management fee of Rp 49,613 thousands not included of VAT.*

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- 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. Perjanjian ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 31 Mei 2021 dengan jasa pengelolaan bulanan sebesar Rp 67.200 ribu tidak termasuk PPN.
- 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. Berdasarkan surat tanggal 1 November 2017, AGR selanjutnya menugaskan entitas anak - PT Tangerang Matra Real Estate untuk pengelolaan apartemen Ayodhya.
- 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.

38. Significant agreements (continued)

- 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. This agreement has been extended up to 31 May 2021 with a monthly management fee of Rp 67,200 thousands not included of VAT.*
- 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 not include of VAT. Based on a letter dated 1 November 2017, AGR further assigned the subsidiary - PT Tangerang Matra Real Estate for the management of the Ayodhya apartment.*
- 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.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- 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.
- j. 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.
- k. 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.
- l. 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.

38. Significant agreements (continued)

- 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.
- j. 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.
- k. 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.
- l. On 25 March 2014, the Group entered into Non Deliverable USD Call Spread Option Facility with J.P. Morgan 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 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.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- m. 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.
- n. 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.
- o. 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 22 April dan 22 Oktober. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 22 April 2022.
- p. 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 24 April 2022.
- q. 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 m² 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.

38. Significant agreements (continued)

- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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 24 April 2022.
- q. 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.

38. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- r. 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 m² 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.
- s. Berdasarkan perjanjian bersyarat jual beli tanah dan bangunan tanggal 10 Agustus 2020 antara PT Delta Mega Persada (DMP) - entitas anak dengan PT Indonic Tangerang Investment, DMP akan menjual beberapa bidang tanah seluas 26.232 m² yang berlokasi di Desa Sindang Jaya, Kab. Tangerang seharga Rp 41.840.040 ribu. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar 2,55 hektar.
- t. Berdasarkan perjanjian bersyarat jual beli tanah dan bangunan tanggal 10 Agustus 2020 antara PT Delta Manunggal Raharja (DMR) - entitas anak dengan PT Indonic Tangerang Investment, DMR akan menjual beberapa bidang tanah seluas 21.904 m² yang berlokasi di Desa Wanakerta dan Desa Pasir Gadung seharga Rp 34.936.880 ribu. Jumlah area yang telah direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar 1,9 hektar.
- u. Berdasarkan perjanjian bersyarat jual beli tanah dan bangunan tanggal 10 Agustus 2020 antara PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) - entitas anak dengan PT Indonic Tangerang Investment, DRJ akan menjual beberapa bidang tanah seluas 22.167 m² yang berlokasi di Desa Pasir Gadung seharga Rp 35.356.365 ribu. Belum ada yang direalisasikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020.

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 akrual dan utang pihak berelasi kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena instrumen keuangan tersebut berjangka pendek.

38. Significant agreements (continued)

- r. 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.
- s. Based on the conditional sale and purchase agreement of land and buildings dated 10 August 2020 between PT Delta Mega Persada (DMP) - a subsidiary and PT Indonic Tangerang Investment, DMP will sell several plots of land covering an area of 26,232 sq.m. located in Desa Sindang Jaya, Kab. Tangerang for Rp 41,840,040 thousands. The total area that has been realized up to 31 December 2020 is 2.55 hectares
- t. Based on the conditional sale and purchase agreement of land and buildings dated 10 August 2020 between PT Delta Manunggal Raharja (DMR) - the subsidiary and PT Indonic Tangerang Investment, DMR will sell some plot of land for area of 21,904 square meters located in Desa Wanakerta dan Desa Pasir Gadung amounted to Rp 34,936,880 thousands. The total area that has been realized up to 31 December 2020 is 1.9 hectares
- u. Based on the conditional sale and purchase agreement of land and buildings dated 10 August 2020 between PT Duta Realtindo Jaya (DRJ) - the subsidiary and PT Indonic Tangerang Investment, DRJ will sell some plot of land for area of 22,167 sq.m. located in Desa Pasir Gadung amounted to Rp 35,356,365 thousands. Nothing has been realized up to 31 December 2020.

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.

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

39. Instrumen keuangan (lanjutan)

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 di bawah ini menggambarkan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan :

39. Financial instruments (continued)

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 :

	31 Desember/ December 2020		31 Desember/ December 2019		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial assets
<u>Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>					<u>Financial assets measured at amortized cost :</u>
Kas dan setara kas	624.675.918	624.675.918	1.208.672.506	1.208.672.506	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka	222.561.504	222.561.504	238.726.444	238.726.444	Time deposits
Aset keuangan lancar lainnya	138.842.648	138.842.648	524.862.654	524.862.654	Other current financial assets
Piutang usaha	65.563.563	65.563.563	82.298.588	82.298.588	Trade receivables
Piutang lain-lain	12.337.132	12.337.132	22.731.842	22.731.842	Other receivables
Piutang pihak berelasi	176.000	176.000	176.000	176.000	Due from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	334.805.945	334.805.945	324.328.816	324.328.816	Other non-current financial assets
Jumlah aset keuangan	1.398.962.710	1.398.962.710	2.401.796.850	2.401.796.850	Total financial assets
Liabilitas keuangan					Financial liabilities
<u>Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>					<u>Financial liabilities measured at amortized cost :</u>
Utang usaha	210.330.549	210.330.549	222.480.870	222.480.870	Trade payables
Utang lain-lain	457.377.300	457.377.300	448.518.796	448.518.796	Other payables
Beban akrual	147.688.065	147.688.065	192.539.019	192.539.019	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	51.096.519	51.096.519	43.565.000	43.565.000	Due to related parties
Utang bank jangka panjang	891.472.494	891.472.494	426.131.704	426.131.704	Long term bank loan
Utang obligasi	6.740.478.786	5.116.629.730	7.434.927.481	6.915.664.094	Bonds payable
Uang jaminan yang dapat dikembalikan	698.897.711	698.897.711	695.880.573	695.880.573	Refundable deposit
Jumlah liabilitas keuangan	9.197.341.424	7.573.492.368	9.464.043.443	8.944.780.056	Total financial liabilities

40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan

Manajemen risiko

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.

a. Risiko kredit

Risiko kredit timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan syarat normal transaksi pada saat jatuh tempo pembayaran.

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*.

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).

40. Policies and objectives of financial risk management

Risk management

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. Credit risk

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.

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.

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 consolidated statement of financial position (see note 39).

(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)

Tabel di bawah ini menunjukkan analisa umur
aset keuangan Grup pada tanggal-tanggal
pelaporan.

The tables below present the aging analysis of the
Group's financial assets as at reporting dates.

		31 Desember/ December 2020						
		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		
			≤ 3 bulan/ ≤ 3 months	3 – 6 bulan/ 3 – 6 months	6 bulan – 1 tahun/ 6 months – 1 year	> 1 tahun/ > 1 year		
Jumlah/ Total								
<u>Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi / Financial assets measured at amortized cost :</u>								
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	624.675.918	624.675.918	-	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ Time deposits	222.561.504	222.561.504	-	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ Other current financial assets	138.842.648	138.842.648	-	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	142.206.478	24.264.346	6.861.370	6.195.630	11.103.027	17.139.190	76.642.915	
Piutang lain-lain/ Other receivables	12.337.132	12.337.132	-	-	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ Due from related parties	176.000	176.000	-	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ Other non-current financial assets	334.805.945	334.805.945	-	-	-	-	-	-
Jumlah/ Total	1.475.605.625	1.357.663.493	6.861.370	6.195.630	11.103.027	17.139.190	76.642.915	
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivables</u>								
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	1.208.672.506	1.208.672.506	-	-	-	-	-	-
Deposito berjangka/ Time deposits	238.726.444	238.726.444	-	-	-	-	-	-
Aset keuangan lancar lainnya/ Other current financial assets	524.862.654	524.862.654	-	-	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	121.754.952	19.967.826	7.855.273	5.925.432	8.595.837	39.954.220	39.456.364	
Piutang lain-lain/ Other receivables	22.731.842	22.731.842	-	-	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ Due from related parties	176.000	176.000	-	-	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ Other non-current financial assets	324.328.816	324.328.816	-	-	-	-	-	-
Jumlah/ Total	2.441.253.214	2.339.466.088	7.855.273	5.925.432	8.595.837	39.954.220	39.456.364	

**40. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan
(lanjutan)**

b. Risiko mata uang asing

Risiko nilai tukar adalah risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar.

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 revaluasi 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).

Pada tanggal 31 Desember 2020, dengan semua variabel konstan, jika nilai tukar Rupiah melemah sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 akan lebih rendah sebesar Rp 323.002.196 ribu, dan jika nilai tukar Rupiah menguat sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 akan lebih tinggi sebesar Rp 203.109.696 ribu, terutama sebagai keuntungan/ kerugian atas transaksi kas dan setara kas, utang obligasi dan beban akrual.

c. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko di mana 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 2020 dan 2019 dengan semua variabel lainnya tetap konstan. Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut :

40. Policies and objectives of financial risk management (continued)

b. Foreign currency risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Group in conducting its business activities mostly uses the Rupiah currency in terms of sales transactions, purchases of raw materials and operating expenses. Business transactions in foreign currencies are only conducted for special cases, and if this occurs management will periodically review the foreign currency exposure. The Group has bonds payable - senior notes denominated in United States Dollars, for which the Group has a foreign currency hedging policy by hedging bonds payable (see Note 7b).

On 31 December 2020, with all other variables constant, if the rupiah weakened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2020 would be lower by Rp 323,002,196 thousands, and if the rupiah strengthened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2019 would be higher by Rp 203,109,696 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 2020 and 2019, with all other variables remain constant. The Group's income before taxes is affected impact on floating interest rates as follows :

(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)

c. Risiko suku bunga (lanjutan)

c. Interest rate risk (continued)

Kenaikan/penurunan suku bunga/ <i>Increase/decrease in interest rate</i>	Efek pada pendapatan sebelum pajak/ <i>Effect on income before taxes</i>	
	31 Des./ Dec. 2020	31 Des./ Dec. 2019
+ 0,5%	(4.259.196)	(3.151.952)
- 0,5%	4.259.196	3.151.952

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.

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.

d. Risiko likuiditas

d. Liquidity risk

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan menghadapi kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kurangnya dana.

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds.

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.

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.

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 :

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 2020				Jumlah/ <i>Total</i>	Nilai tercatat/ <i>As reported</i>
	<= 1 tahun/ <i><= 1 year</i>	1-2 tahun/ <i>1-2 years</i>	2-5 tahun/ <i>2-5 years</i>	> 5 tahun/ <i>> 5 years</i>		
Liabilitas keuangan/ <i>Financial liabilities</i>						
Utang usaha/ <i>Trade payables</i>	210.330.549	-	-	-	210.330.549	210.330.549
Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>	457.377.300	-	-	-	457.377.300	457.377.300
Beban akrual/ <i>Accrued expenses</i>	147.688.065	-	-	-	147.688.065	147.688.065
Utang pihak berelasi/ <i>Due to related parties</i>	51.096.519	-	-	-	51.096.519	51.096.519
Utang bank jangka panjang/ <i>Long term bank loans</i>	223.855.721	125.116.773	271.250.000	271.250.000	891.472.494	891.472.494
Utang obligasi/ <i>Bonds payable</i>	225.477.692	656.996.795	5.957.952.000	-	6.840.426.487	6.740.478.786
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ <i>Refundable deposit</i>	-	690.891.831	5.376.558	2.629.322	698.897.711	698.897.711
Jumlah/ <i>Total</i>	1.315.825.846	1.473.005.399	6.234.578.558	273.879.322	9.297.289.125	9.197.341.424

(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 (lanjutan)

d. Liquidity risk (continued)

	31 Desember/ December 2019				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		
Liabilitas keuangan/ Financial liabilities						
Utang usaha/ Trade payables	222.480.870	-	-	-	222.480.870	222.480.870
Utang lain-lain/ Other payables	448.518.796	-	-	-	448.518.796	448.518.796
Beban akrual/ Accrued expenses	192.539.019	-	-	-	192.539.019	192.539.019
Utang pihak berelasi/ Due to related parties	43.565.000	-	-	-	43.565.000	43.565.000
Utang bank jangka panjang/ Long term bank loans	247.148.158	123.866.773	55.116.773	-	426.131.704	426.131.704
Utang obligasi/ Bonds payable	-	2.432.675.000	5.143.370.000	-	7.576.045.000	7.434.927.481
Uang jaminan yang dapat dikembalikan/ Refundable deposit	-	616.774.463	75.299.533	3.806.577	695.880.573	695.880.573
Jumlah/ Total	1.154.251.843	3.173.316.236	5.273.786.306	3.806.577	9.605.160.962	9.464.043.443

Manajemen modal

Capital management

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Grup per 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut :

The Group's debt-to-equity ratios as of 31 December 2020 and 2019 were as follows :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Pinjaman berbunga	7.631.951.280	7.861.059.185	Interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	9.386.147.910	10.562.219.614	Total equity
Rasio pinjaman terhadap ekuitas	81,31%	74,43%	Debt to equity ratio

(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

	31 Desember/ December 2020			
	Mata uang asing/ Foreign currencies		Ekuivalen/ Equivalent	
	USD	SGD	Rupiah	
Aset				Assets
Kas dan setara kas	11.717.280	639.599	172.080.127	Cash and cash equivalents
Liabilitas				Liabilities
Bunga masih harus dibayar	(5.620.701)	-	(79.279.990)	Accrued interest
Utang obligasi	(478.138.964)	-	(6.740.478.786)	Bonds payable
Jumlah liabilitas	(483.759.665)	-	(6.819.758.776)	Total liabilities
Jumlah aset/(liabilitas) - bersih	(472.042.385)	639.599	(6.647.678.649)	Total assets/(liabilities) - net
	31 Desember/ December 2019			
	Mata uang asing/ Foreign currencies		Ekuivalen/ Equivalent	
	USD	SGD	Rupiah	
Aset				Assets
Kas dan setara kas	46.215.266	271.581	645.241.335	Cash and cash equivalents
Liabilitas				Liabilities
Bunga masih harus dibayar	(9.617.738)	-	(133.696.169)	Accrued interest
Utang obligasi	(534.796.095)	-	(7.434.927.481)	Bonds payable
Jumlah liabilitas	(544.413.833)	-	(7.568.623.650)	Total liabilities
Jumlah aset/(liabilitas) - bersih	(498.198.567)	271.581	(6.923.382.315)	Total assets/(liabilities) - net

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

The exchange rates prevailing at that date of are as follows :

	31 Desember/ December		
	2020	2019	
1 USD	Rp 14.105	Rp 13.901	USD 1
1 SGD	Rp 10.644	Rp 10.321	SGD 1

42. Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas konsolidasian

42. Supplementary disclosure for the consolidated statements of cash flows

Catatan/ Note	31 Desember/ December		
	2020	2019	
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas :			Transactions which not affecting to cash and cash equivalent :
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke akun tanah untuk dikembangkan	129.570.473	127.018.607	Transferred from advance on land purchased to land for development
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke persediaan	12.609.467	28.390.700	Transferred from advance on land purchased to inventories

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

42. Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas konsolidasian (lanjutan)

42. Supplementary disclosure for the consolidated statements of cash flows (continued)

	Catatan/ Note	31 Desember/ December	
		2020	2019
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun persediaan	10	33.497.294	36.425.732
Kapitalisasi beban bunga pinjaman ke akun tanah untuk dikembangkan	12	67.752.097	128.510.690
Pemindahbukuan dari tanah untuk dikembangkan ke persediaan		71.376.491	397.447.023
Pemindahbukuan bangunan dari persediaan ke aset tetap		13.780.739	-
Pemindahbukuan bangunan dari persediaan ke properti investasi		4.443.915	-

Capitalization of interest into inventories
Capitalization of interest into land for development
Transferred from land for development to inventories
Transferred of buildings from inventories to fixed asset
Transferred of buildings from inventories to investment properties

43. Ketidakpastian kondisi ekonomi

43. Economic environment uncertainty

Sejak awal tahun 2020, telah terjadi penyebaran wabah *the Coronavirus Disease 2019* ("COVID-19 outbreak") ke seluruh negara-negara di dunia termasuk Indonesia, yang telah membawa ketidakpastian dan dampak bagi ekonomi dan kegiatan usaha Grup. Dampak terhadap keuangan secara keseluruhan masih mejadi ketidakpastian dan belum dapat diperkirakan secara andal pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian. Manajemen akan terus memonitor perkembangan penyebaran COVID-19 dan terus berusaha untuk meminimalkan dampaknya terhadap bisnis, posisi keuangan dan hasil operasi Grup.

Since the beginning of 2020, there has been an outbreak of the *Coronavirus Disease 2019* ("COVID-19 outbreak") to all countries in the world including Indonesia, which has brought uncertainty and impact to the Group's economy and business activities. The overall financial impact remains uncertain and cannot be reliably estimated at the date of issuance of the consolidated financial statements. Management will continue to monitor the progress of the spread of COVID-19 and continue to strive to minimize its impact on the business, financial position and results of operations of the Group.

44. Kejadian penting setelah periode pelaporan

44. Subsequent events after reporting period

- Pada bulan Februari 2021, Pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan 49 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah ("PP") dan 4 Peraturan Presiden ("Perpres") sehubungan dengan Undang-Undang No. 11/2020 ("UU Cipta Kerja") yang biasa dikenal dengan "Undang-Undang Omnibus" tentang Cipta Kerja mulai berlaku. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Grup masih mengevaluasi potensi dampak dari Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.
- 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 2020.

- On February 2021, the Government of the Republic of Indonesia enacted 49 implementing Regulations of the Job Creation Law No. 11/2020, which consist of 45 Government Regulations ("PP") and 4 President Regulations ("Perpres") in connection with Law No. 11/2020 ("Job Creation Law") commonly known as the "Omnibus Law" regarding Job Creation become effective. Up to the completion date of this consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of implementing the Regulations of the Job Creation Law to the Group's consolidated financial statement.
- 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 2020.