## PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk

Laporan Keuangan
Dengan Laporan atas Reviu Informasi Keuangan
Tanggal 30 Juni 2020 dan
Untuk Periode Enam Bulan yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Mata Uang Rupiah Indonesia)

# PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk LAPORAN KEUANGAN DENGAN LAPORAN ATAS REVIU INFORMASI KEUANGAN TANGGAL 30 JUNI 2020 DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (MATA UANG RUPIAH INDONESIA)

### Daftar Isi

	<u>Halaman</u>
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan atas Reviu Informasi Keuangan	
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3
Laporan Perubahan Ekuitas	4
Laporan Arus Kas	5
Catatan atas Laporan Keuangan	6 - 59

\*\*\*\*\*\*



PT. Trimitra Propertindo Tbk

# SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk TANGGAL 30 JUNI 2020 DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

### No. 053/DIR/TMP/IX/2020

### Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Suryadi

Alamat kantor : Komplek Parkland Avenue Lantai Dasar

Jl. Raya Serpong No 89, Serpong, Tangerang Selatan : KP. Jelupang RT.004/003, Kel. Jelupang, Serpong Utara

Alamat domisili sesuai KTP : KP. Jelupang R<sup>-1</sup> Nomor telepon : 021-5389388

Jabatan : 021-5389388 : Direktur Utama

Nama : Andi Dharma Alamsyah

Alamat kantor : Komplek Parkland Avenue Lantai Dasar

Jl. Raya Serpong No 89, Serpong, Tangerang Selatan

Alamat domisili sesuai KTP : Jl. K.H. Wahid Hasyim GG. Mutiara

Nomor telepon : 021-5389388 Jabatan : Direktur Independen

### menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan PT Trimitra Propertindo Tbk ("Perusahaan");

- 2. Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah diungkapkan secara lengkap dan benar;
  - b. Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern Perusahaan.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

3A3AHF453849491

Tangerang Selatan, 18 September 2020

Atas nama dan mewakili Direksi

Suryadi Direktur Utama Andi Dharma Alamsyah Direktur Independen

COPERTINDO TBK



# TJAHJADI & TAMARA

Registered Public Accountants License No. 486/KM.1/2011 Centennial Tower 15/F, Suite 15B Jl. Gatot Subroto Kav. 25, Jakarta 12930, Indonesia

Phone: (62 -21) 2295 8350 Fax: (62 -21) 2295 8351

### Laporan atas Reviu Informasi Keuangan

Laporan No. J-039/T&T-RR/R/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi PT Trimitra Propertindo Tbk

### Pendahuluan

Kami telah mereviu laporan keuangan PT Trimitra Propertindo Tbk ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 30 Juni 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya. Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu kesimpulan atas laporan keuangan ini berdasarkan reviu kami.

### Ruang lingkup reviu

Kami melaksanakan reviu kami berdasarkan Standar Perikatan Reviu 2410, "Reviu atas Informasi Keuangan yang Dilaksanakan oleh Auditor Independen Entitas", yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Suatu reviu atas informasi keuangan terdiri dari pengajuan pertanyaan, terutama kepada pihak yang bertanggung jawab atas bidang keuangan dan akuntansi, serta penerapan prosedur analitis dan prosedur reviu lainnya. Suatu reviu memiliki ruang lingkup yang secara substansial kurang daripada suatu audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dan sebagai konsekuensinya, tidak memungkinkan kami untuk memperoleh keyakinan bahwa kami akan mengetahui seluruh hal signifikan yang mungkin teridentifikasi dalam suatu audit. Oleh karena itu, kami tidak menyatakan suatu opini audit.

### Kesimpulan

Berdasarkan reviu kami, tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian kami yang menyebabkan kami percaya bahwa laporan keuangan terlampir tidak menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Trimitra Propertindo Tbk tanggal 30 Juni 2020, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.



# TJAHJADI & TAMARA

### Penekanan suatu hal

Seperti yang diungkapkan pada Catatan 2b dan 36 atas laporan keuangan, efektif 1 Januari 2020, Perusahaan telah menerapkan secara retrospektif Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan". Oleh karena itu, laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2019 telah disajikan kembali.

**TJAHJADI & TAMARA** 

Riani

Registrasi Akuntan Publik No. AP.0264

18 September 2020

### PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk **LAPORAN POSISI KEUANGAN**

Tanggal 30 Juni 2020 (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*	1 Januari 2019/ 31 Desember 2018 (Diaudit)*
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	2d, 2f, 4, 32	42.583.844.167	40.808.992.931	39.693.044.389
Investasi jangka pendek	2f, 5, 32	-	31.288.011.138	90.000.000.000
Piutang usaha - pihak ketiga	2f, 2l, 6, 32	8.646.608.788	9.508.732.311	769.091.467
Piutang lain-lain	2f, 32			
Pihak ketiga Pihak berelasi	2c, 29	1.214.801.533	816.933.756 200.000.000	685.744.622
Persediaan	2g, 2j, 7	246.398.787.755	96.048.197.606	214.831.582.839
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2h, 8	5.677.698.747	18.363.797.214	9.449.985.198
Pajak dibayar di muka	2m, 16a	3.758.181.031	2.905.430.992	105.014.311
JUMLAH ASET LANCAR	<u>-</u>	308.279.922.021	199.940.095.948	355.534.462.826
ASET TIDAK LANCAR				
Persediaan	2g, 2j, 7	46.167.243.003	143.839.713.749	114.693.749.670
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2e, 2f, 9, 32	57.015.103.061	29.410.353.666	28.063.212.353
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 8.554.286.159 pada tanggal 30 Juni 2020 dan Rp 7.604.028.732 pada tanggal 31 Desember 2019	2i, 2k, 10	43.979.286.310	60.777.927.933	13.311.919.988
Uang muka proyek dan perolehan aset	11	118.393.952.463	112.060.348.131	72.563.500.000
Aset tidak lancar lainnya	2g, 2k, 12	186.932.000.000	186.932.000.000	186.932.000.000
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	-y, -n, 12 -	452.487.584.837	533.020.343.479	415.564.382.011
JUMLAH ASET	-	760.767.506.858	732.960.439.427	771.098.844.837
JOINLAN AGEN	-	100.101.300.030	132.300.433.421	771.030.044.037

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

# PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan) Tanggal 30 Juni 2020 (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

Utang lain-lain - pihak ketiga       2f, 32       455.764.055       862.138.746         Beban akrual       2f, 15, 32       1.041.965.496       1.033.607.113       725.804.88         Utang pajak       2m, 16b       5.433.764.666       4.848.962.961       1.570.490.33         Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.17         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       772.195.18         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK         LIABILITAS JANGKA PANJANG         Utang jangka panjang - setelah dikurangi		Catatan	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*	1 Januari 2019/ 31 Desember 2018 (Diaudit)*
Utang bank       2f, 13, 32       33.778.637.096       23.390.438.638         Utang usaha - pihak ketiga       2f, 14, 32       10.293.630.902       6.938.250.198       11.449.417.09         Utang lain-lain - pihak ketiga       2f, 32       455.764.055       862.138.746         Beban akrual       2f, 15, 32       1.041.965.496       1.033.607.113       725.804.89         Utang pajak       2m, 16b       5.433.764.666       4.848.962.961       1.570.490.3         Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.17         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG       Utang jangka panjang - setelah dikurangi       2f, 18, 32       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63	LIABILITAS				
Utang usaha - pihak ketiga       2f, 14, 32       10.293.630.902       6.938.250.198       11.449.417.09         Utang lain-lain - pihak ketiga       2f, 32       455.764.055       862.138.746         Beban akrual       2f, 15, 32       1.041.965.496       1.033.607.113       725.804.89         Utang pajak       2m, 16b       5.433.764.666       4.848.962.961       1.570.490.3         Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.17         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG       Utang jangka panjang - setelah dikurangi       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.630.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.000       10.293.230.	LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang lain-lain - pihak ketiga       2f, 32       455.764.055       862.138.746         Beban akrual       2f, 15, 32       1.041.965.496       1.033.607.113       725.804.88         Utang pajak       2m, 16b       5.433.764.666       4.848.962.961       1.570.490.3         Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.17         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       772.195.18         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG       Utang jangka panjang - setelah dikurangi       104.50.00       104.00	Utang bank	2f, 13, 32	33.778.637.096	23.390.438.638	-
Beban akrual       2f, 15, 32       1.041.965.496       1.033.607.113       725.804.88         Utang pajak       2m, 16b       5.433.764.666       4.848.962.961       1.570.490.33         Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.13         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       772.195.18         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK         LIABILITAS JANGKA PANJANG         Utang jangka panjang - setelah dikurangi					11.449.417.099
Utang pajak       2m, 16b       5.433.764.666       4.848.962.961       1.570.490.33         Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.13         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       772.195.18         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG Utang jangka panjang - setelah dikurangi       Utang jangka panjang - setelah dikurangi       106.903.965.243       106.903.965.243       186.601.778.17					
Uang muka dari pelanggan       2l, 17       129.321.679.842       106.903.965.243       186.601.778.17         Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000         Utang bank       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG       Utang jangka panjang - setelah dikurangi       106.903.965.243       106.903.965.243       186.601.778.17					
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       735.236.743       772.195.18         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG       Utang jangka panjang - setelah dikurangi		,			
dalam satu tahun:       Utang bank       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000       50.800.000.000         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       708.920.501       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG         Utang jangka panjang - setelah dikurangi		21, 17	129.321.679.842	106.903.965.243	186.601.778.179
Utang bank       2f, 13, 32       81.433.465.000       50.800.000.000.000       735.236.743       772.195.18         JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK       262.467.827.558       195.512.599.642       201.119.685.63         LIABILITAS JANGKA PANJANG       Utang jangka panjang - setelah dikurangi       100.800.000.000       100.800.000.000					
Utang pembiayaan konsumen         2f, 18, 32         708.920.501         735.236.743         772.195.18           JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK         262.467.827.558         195.512.599.642         201.119.685.63           LIABILITAS JANGKA PANJANG Utang jangka panjang - setelah dikurangi         262.467.827.558         195.512.599.642         201.119.685.63		of 13 30	81 /33 /65 000	50 800 000 000	_
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK  262.467.827.558  195.512.599.642  201.119.685.63  LIABILITAS JANGKA PANJANG  Utang jangka panjang - setelah dikurangi	3	, ,			772 195 189
LIABILITAS JANGKA PANJANG Utang jangka panjang - setelah dikurangi		21, 10, 02			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi	JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		262.467.827.558	195.512.599.642	201.119.685.637
Utang bank       2f, 13, 32       -       30.633.465.000       91.433.465.00         Utang pembiayaan konsumen       2f, 18, 32       934.962.317       1.262.055.880       1.810.068.60	Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun: Utang bank Utang pembiayaan konsumen	2f, 18, 32		1.262.055.880	91.433.465.000 1.810.068.601 115.974.000
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG 1.132.948.817 32.066.169.880 93.359.507.60	JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		1.132.948.817	32.066.169.880	93.359.507.601
JUMLAH LIABILITAS 263.600.776.375 227.578.769.522 294.479.193.23	JUMLAH LIABILITAS		263.600.776.375	227.578.769.522	294.479.193.238
EKUITAS  Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham  Modal dasar - 8.000.000.000 saham  Modal ditempatkan dan disetor penuh -	Modal saham - nilai nominal Rp 100 per sahar Modal dasar - 8.000.000.000 saham	m			
	2.792.620.000 saham		279.262.000.000	279.262.000.000	279.262.000.000
Tambahan modal disetor 2p, 21 224.768.190.580 224.768.190.580 224.768.190.580 Saldo laba (rugi) - belum ditentukan		2p, 21	224.768.190.580	224.768.190.580	224.768.190.580
· • ·	( 3)	2b, 36	(6.863.460.097)	1.351.479.325	(27.410.538.981)
JUMLAH EKUITAS - NETO 497.166.730.483 505.381.669.905 476.619.651.59	JUMLAH EKUITAS - NETO		497.166.730.483	505.381.669.905	476.619.651.599
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS         760.767.506.858         732.960.439.427         771.098.844.83	JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		760.767.506.858	732.960.439.427	771.098.844.837

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

### PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk **LAPORAN LABA RUGI DAN**

### PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada
Tanggal 30 Juni 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)*
PENDAPATAN	2I, 22	11.436.973.396	81.762.578.432
BEBAN POKOK PENDAPATAN	21, 23	(7.610.642.147)	(55.978.601.605)
LABA BRUTO		3.826.331.249	25.783.976.827
Beban usaha	21, 24	(7.444.583.820)	(10.144.981.618)
Pendapatan operasi lain Beban operasi lain	2I, 25 2I, 26	181.330.472 (253.773.990)	216.258.376 (77.893.324)
LABA (RUGI) USAHA		(3.690.696.089)	15.777.360.261
Pendapatan keuangan Biaya keuangan	2l, 4, 5, 9 2j, 2l, 27	2.284.027.709 (6.579.729.423)	3.339.382.444 (440.248.134)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		(7.986.397.803)	18.676.494.571
BEBAN PAJAK FINAL	2m, 16c	(226.717.119)	(2.001.793.314)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(8.213.114.922)	16.674.701.257
PAJAK PENGHASILAN	2m,16d	-	-
LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN		(8.213.114.922)	16.674.701.257
RUGI KOMPREHENSIF LAIN Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengukuran kembali program imbalan pasti	2n,19	(1.824.500)	(2.085.000)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		(8.214.939.422)	16.672.616.257
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	20, 28	(2,94)	5,97

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

### PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk **LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**

# Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada

Tanggal 30 Juni 2020 (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Saldo Laba (Rugi) - Belum Ditentukan Penggunaannya	Jumlah Ekuitas - Neto
Saldo 1 Januari 2019 (seperti yang dilaporkan sebelumnya)		279.262.000.000	224.768.190.580	34.888.496.361	538.918.686.941
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru*	2b, 36		<u>-</u>	(62.299.035.342)	(62.299.035.342)
Saldo 1 Januari 2019*		279.262.000.000	224.768.190.580	(27.410.538.981)	476.619.651.599
Jumlah laba komprehensif untuk periode Januari - Juni 2019 (Direviu)				16.672.616.257	16.672.616.257
Saldo 30 Juni 2019 (Direviu)		279.262.000.000	224.768.190.580	(10.737.922.724)	493.292.267.856
Saldo 1 Januari 2020 (seperti yang dilaporkan sebelumnya)		279.262.000.000	224.768.190.580	37.811.261.532	541.841.452.112
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru*	2b, 36	-	-	(36.459.782.207)	(36.459.782.207)
Saldo 1 Januari 2020*		279.262.000.000	224.768.190.580	1.351.479.325	505.381.669.905
Jumlah rugi komprehensif untuk periode Januari - Juni 2020 (Direviu)				(8.214.939.422)	(8.214.939.422)
Saldo 30 Juni 2020 (Direviu)		279.262.000.000	224.768.190.580	(6.863.460.097)	497.166.730.483

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

### PT TRIMITRA PROPERTINDO Tbk **LAPORAN ARUS KAS**

# Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni 2020 (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		34.470.929.600	25.720.191.628
Pembayaran kas kepada pemasok		(15.384.390.269)	(9.235.157.221)
Pembayaran kas kepada karyawan		(3.012.042.835)	(4.193.028.248)
Pembayaran kas untuk beban usaha dan lainnya		(3.348.133.319)	(4.987.326.853)
Penerimaan pendapatan keuangan		2.209.254.114	3.402.823.738
Pembayaran biaya keuangan		(6.579.729.423)	(440.248.134)
Penerimaan dari pendapatan operasi lain		181.330.472	216.258.377
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		8.537.218.340	10.483.513.287
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Pengurangan investasi jangka pendek Penambahan setara kas yang dibatasi		31.288.011.138	10.000.000.000
penggunaannya Penambahan uang muka proyek dan perolehan	9	(27.604.749.395)	(3.710.249.399)
aset		(19.608.947.332)	(39.623.076.211)
Perolehan aset tetap	10	(871.470.168)	(7.683.955.115)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(16.797.155.757)	(41.017.280.725)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan utang bank jangka pendek	13	10.388.198.458	11.281.560.880
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	18	(353.409.805)	(441.004.669)
Pembayaran utang bank jangka panjang	13	-	(10.000.000.000)
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		10.034.788.653	840.556.211
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO			
KAS DAN SETARA KAS		1.774.851.236	(29.693.211.227)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		40.808.992.931	39.693.044.389
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	4	42.583.844.167	9.999.833.162

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 34.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 1. UMUM

### a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Trimitra Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Udin Narsudin, SH, MKn No. 46 tanggal 13 Desember 2012. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-38043.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 12 Juli 2013 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 76 Tambahan No. 111423 tanggal 20 September 2013. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Simon Yos Sudarso, SH, LLM, No. 05 tanggal 20 Juni 2019 mengenai perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan untuk disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0039416.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 19 Juli 2019.

Sesuai dengan perubahan terakhir Pasal 3 Anggaran Dasarnya, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang real estat dan perhotelan. Saat ini, kegiatan usaha Perusahaan adalah pembangunan, pengembangan dan penjualan unit apartemen, SOHO (*Small Office Home Office*) dan kios pada proyek Apartemen Parkland Avenue Tower A dan B serta Apartemen Canary dan mengoperasikan Hotel Sahid Serpong, yang seluruhnya berlokasi di Jalan Raya Serpong No. 89, Serpong, Tangerang Selatan.

Perusahaan berkedudukan di Komplek Parkland Avenue Lantai Dasar, Jalan Raya Serpong No. 89, Serpong, Tangerang Selatan. Perusahaan beroperasi secara komersial pada bulan Mei 2014.

Pada tanggal 7 Februari 2019, Perusahaan telah memperoleh izin usaha dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu kota Tangerang Selatan untuk mengoperasikan hotel dengan nama Hotel Sahid Serpong yang berlaku selama Perusahaan menjalankan kegiatan operasi hotel tersebut dan melakukan pendaftaran ulang setiap 2 (dua) tahun sekali kepada instansi terkait. Hotel Sahid Serpong beroperasi secara komersial pada bulan April 2019.

PT Graha Mulia Indotama adalah entitas induk Perusahaan dan pemegang saham pengendali Perusahaan adalah Bapak Tan Ping.

### b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 8 Agustus 2018, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat No. S-107/D.04/2018 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sejumlah 773.300.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, yang merupakan saham baru Perusahaan, dengan harga penawaran sebesar Rp 390 per saham. Pada tanggal 23 Agustus 2018, seluruh saham Perusahaan telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 1. UMUM (lanjutan)

### c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, Kepala Unit Audit Internal, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris No. 57 tanggal 17 Mei 2018 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn, Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0011052.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 18 Mei 2018, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris Direksi

Komisaris Utama : Tan Ping Direktur Utama : Suryadi Komisaris Independen : Mariano Halilintar Direktur : Willy

Direktur Independen : Andi Dharma Alamsyah

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 03/TMP-SK/03/2018 tanggal 18 Mei 2018, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Ketua merangkap anggota : Mariano Halilintar Anggota : Rio Handono

Anggota : Dicky Zainuddin Putra

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 003/TMP-SK/V/2018 tanggal 18 Mei 2018, Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 adalah Reza Mahastra.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 005/DIR-SK/03/2018 tanggal 21 Mei 2018, Kepala Unit Audit Internal Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 adalah Ainun Jariah.

Manajemen kunci meliputi Dewan Komisaris dan Direksi.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, jumlah karyawan Perusahaan masing-masing adalah sejumlah 112 dan 104 karyawan (tidak diaudit).

### d. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit pada tanggal 18 September 2020.

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

### a. Pernyataan Kepatuhan dan Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

### Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan Bapepam dan LK, yang fungsinya dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sejak tanggal 1 Januari 2013, No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang terdapat dalam Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### a. Pernyataan Kepatuhan dan Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

### Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dibutuhkan pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi:

- Penerapan kebijakan akuntansi;
- Jumlah aset dan liabilitas yang dilaporkan, dan pengungkapan atas aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan;
- Jumlah pendapatan dan beban yang dilaporkan selama periode pelaporan.

Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil aktual mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Estimasi dan asumsi yang digunakan ditelaah secara berkesinambungan. Revisi atas estimasi akuntansi diakui pada periode dimana estimasi tersebut direvisi dan periode-periode yang akan datang yang dipengaruhi oleh revisi estimasi tersebut.

Estimasi, asumsi dan pertimbangan akuntansi yang signifikan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan diungkapkan pada Catatan 3.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

### b. Perubahan Standar Akuntansi Keuangan

Berikut ini adalah standar akuntansi keuangan, perubahan, interpretasi dan pencabutan yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2020:

- PSAK 71, "Instrumen Keuangan";
- PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan";
- PSAK 73, "Sewa";
- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan";
- Amandemen PSAK 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";
- Amandemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan";
- Amandemen PSAK 62, "Kontrak Asuransi";
- Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif":
- Amandemen PSAK 102, "Akuntansi Murabahah";
- Penyesuaian Tahunan PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan";
- ISAK 35, "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba";
- ISAK 101, "Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan Terkait Kepemilikan Persediaan";
- ISAK 102, "Penurunan Nilai Piutang Murabahah";
- PPSAK 13, "Pencabutan PSAK 45 Laporan Keuangan Enititas Nirlaba".

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### b. Perubahan Standar Akuntansi Keuangan (lanjutan)

Pada tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan telah menerapkan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif sejak tanggal tersebut. Penyesuaian terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan telah dibuat berdasarkan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

Kecuali untuk perubahan yang dijelaskan di bawah ini, implementasi dari standar akuntansi keuangan baru tersebut di atas tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

### PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

PSAK 72 menerapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, standar memperkenalkan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- Langkah 1: Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan;
- Langkah 2: Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
- Langkah 3: Menentukan harga transaksi;
- Langkah 4: Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan kontrak; dan
- Langkah 5: Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan.

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Penerapan PSAK 72 mempengaruhi pengakuan pendapatan Perusahaan dari penjualan unit apartemen yang diakui saat Perusahaan telah memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu yang diindikasikan melalui serah terima unit kepada pelanggan, dimana sebelumnya telah diakui sesuai dengan metode persentase penyelesaian.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 72, Perusahaan memilih penerapan PSAK tersebut secara retrospektif sehingga laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2019 telah disajikan kembali (Catatan 36).

### c. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Perusahaan menerapkan PSAK 7 (Revisi 2010), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi", yang mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dalam laporan keuangan.

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor, yang meliputi:

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

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### c. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi (lanjutan)

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor, yang meliputi: (lanjutan)

- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
  - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, dimana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
  - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
  - vii. Orang yang diidentifikasi dalam butir (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

### d. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

### e. Setara Kas yang Dibatasi Penggunaannya

Setara kas yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya dicatat dan disajikan pada akun "Setara Kas yang Dibatasi Penggunaannya" dalam laporan posisi keuangan.

### f. Instrumen Keuangan

Efektif 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan" yang menggantikan PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen keuangan dan akuntansi lindung nilai.

### i. Aset Keuangan

### Sejak 1 Januari 2020

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK 71, "Instrumen Keuangan", sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

- (a) Model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan; dan
- (b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

1. Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

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

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan métode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi dengan cadangan kerugian ekspektasian.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, kategori ini meliputi kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain dan setara kas yang dibatasi penggunaannya yang dimiliki oleh Perusahaan.

2. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lain

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan berupa surat berharga utang yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain selanjutnya diukur pada nilai wajar dikurangi dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian, dengan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, dimana pada saat itu akumulasi keuntungan atau kerugian direklasifikasi ke laba rugi. Keuntungan atau kerugian penurunan nilai dan selisih kurs dan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain selanjutnya diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Saat aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, akumulasi keuntungan atau kerugian direklasifikasi ke saldo laba (rugi).

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

3. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi kecuali aset keuangan tersebut diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Derivatif juga diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, kecuali derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat pada laporan posisi keuangan pada nilai wajarnya. Perubahan nilai wajar langsung diakui dalam laba rugi. Bunga yang diperoleh dicatat sebagai pendapatan bunga, sedangkan pendapatan dividen dicatat sebagai bagian dari pendapatan lain-lain sesuai dengan persyaratan dalam kontrak, atau pada saat hak untuk memperoleh pembayaran atas dividen tersebut telah ditetapkan.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

### Sebelum 1 Januari 2020

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran". Aset keuangan diklasifikasikan menjadi diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang dan tersedia untuk dijual. Klasifikasi aset keuangan ditentukan pada saat pengakuan awal berdasarkan intensi manajemen untuk memegang instrumen keuangan tersebut.

### ii. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas Perusahaan diklasifikasikan berdasarkan substansi perjanjian kontraktual serta definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Kebijakan akuntansi yang diterapkan atas instrumen keuangan tersebut diungkapkan berikut ini:

### Liabilitas Keuangan

Tidak terdapat perubahan signifikan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan.

Sejak 1 Januari 2020, liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi dan (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Sebelum 1 Januari 2020, Perusahaan mengklasifikasikan liabilitas keuangan sesuai dengan PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran". Liabilitas keuangan diklasifikasikan menjadi liabilitas yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinvatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (lanjutan)

### Liabilitas Keuangan (lanjutan)

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 disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

### 1. Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan métode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, kategori ini meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang pembiayaan konsumen dan utang bank jangka panjang yang dimiliki oleh Perusahaan.

### 2. Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi

Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kategori ini apabila liabilitas tersebut merupakan hasil dari aktivitas perdagangan atau transaksi derivatif yang tidak dimaksudkan sebagai lindung nilai, atau jika Perusahaan memilih untuk menetapkan liabilitas keuangan tersebut dalam kategori ini

Perubahan dalam nilai wajar langsung diakui dalam laba rugi.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan dalam kategori ini.

### Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sejumlah hasil yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya penerbitan langsung.

### iii. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

### iv. Reklasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Sesuai dengan ketentuan PSAK 71, Perusahaan mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Perusahaan mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

### v. Penurunan Nilai Aset Keuangan

### Sejak 1 Januari 2020

Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

### Sebelum 1 Januari 2020

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut ("peristiwa yang merugikan") dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, misalnya perubahan kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Nilai tercatat aset keuangan diturunkan melalui penggunaan pos penyisihan penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Pinjaman yang diberikan dan piutang, bersama dengan penyisihan terkait, dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Perusahaan. Jika, pada periode berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos penyisihan penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba atau rugi.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

### vi. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran tanpa memperhatikan apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengukur nilai wajar atas suatu aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran, Perusahaan memperhitungkan karakteristik suatu aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1: dikutip dari harga pasar aktif untuk aset atau liabilitas keuangan yang identik;
- Tingkat 2: teknik valuasi darimana seluruh input yang memiliki efek signifikan terhadap nilai wajar yang diakui dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung; dan
- Tingkat 3: teknik valuasi darimana seluruh input yang memiliki efek signifikan terhadap nilai wajar yang diakui tidak dapat diobservasi dari data pasar.

### vii. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

### Aset keuangan

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset tersebut telah berakhir, atau (2) Perusahaan telah mentransfer hak mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga dalam perjanjian "passthrough"; dan baik (a) Perusahaan telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Perusahaan secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat suatu aset, namun telah mentransfer kendali atas aset tersebut.

### Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### g. Persediaan

### Persediaan proyek apartemen

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Persediaan tersebut dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tecatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode yang bersangkutan.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan tanah dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan apartemen serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke persediaan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan. Seluruh biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan apartemen dan biaya pinjaman. Biaya yang dikapitalisasi pada bangunan dalam penyelesaian dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan atas rencana pemanfaatan dan penggunaan, Perusahaan akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek apartemen dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### g. Persediaan (lanjutan)

### Persediaan hotel

Persediaan hotel merupakan barang dan perlengkapan hotel yang terdiri dari makanan, minuman, perlengkapan hotel dan lainnya. Nilai awal persediaan diakui sebesar biaya perolehan, dan selanjutnya ditentukan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan terdiri dari biaya pembelian dan biaya-biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Nilai realisasi neto adalah taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penjualan.

Cadangan kerugian penurunan nilai untuk persediaan usang dan yang perputarannya lambat ditentukan berdasarkan estimasi penggunaan dan harga jual masing-masing persediaan dimaksud di masa yang akan datang.

### h. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi berdasarkan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

### i. Aset Tetap

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

	ıarır	ranun
Unit hotel	5%	20
Unit kantor	5%	20
Renovasi unit hotel	10%	10
Peralatan dan perlengkapan hotel	25%	4
Peralatan dan perlengkapan kantor	25%	4
Kendaraan	20%	5

Jumlah tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### i. Aset Tetap (lanjutan)

Pengeluaran yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti biaya perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Dalam situasi dimana dapat dibuktikan secara jelas bahwa pengeluaran tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis yang diharapkan diperoleh dari penggunaan aset tetap tersebut di masa datang yang melebihi kinerja normalnya, maka pengeluaran tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, manfaat ekonomis dan metode penyusutan dievaluasi, dan jika sesuai keadaan, disesuaikan secara prospektif.

### j. Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung pada perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual sesuai maksudnya dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

### k. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset atau UPK lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau UPK tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### k. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (lanjutan)

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periodeperiode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

### I. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Sejak 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang telah diterapkan secara retrospektif. PSAK ini mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa 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 diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
- 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 marjin.
- 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, yaitu:

- a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Perusahaan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih kecil dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang Usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang Muka dari Pelanggan".

Kriteria pengakuan spesifik juga harus terpenuhi sebelum pendapatan diakui:

- Pendapatan dari penjualan unit apartemen diakui pada saat serah terima unit kepada pelanggan.
- Pendapatan hotel dan hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya dan untuk pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang dan jasa telah diserahkan kepada pelanggan.
- Pendapatan keuangan diakui pada saat terjadinya dengan mengacu pada jumlah yang dapat ditagih pada suku bunga yang berlaku.

Pendapatan bunga dan beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (asas akrual).

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### m. Perpajakan

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak penghasilan kini dan pajak penghasilan tangguhan. Pajak tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali apabila pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang langsung diakui ke ekuitas atau penghasilan komprehensif lain. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui langsung pada ekuitas atau penghasilan komprehensif lain.

### 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 46 tentang Akuntansi Pajak Penghasilan, Perusahaan menggunakan konsep akrual dalam mengakui beban, aset dan kewajiban perpajakan sehingga setiap penghasilan menurut akuntansi harus diperhitungkan dampak pajak yang harus dibayar pada masa mendatang atau telah dibayar pada masa sekarang. Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan tanah dan bangunan sebagai pos tersendiri.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Untuk kegiatan usaha pembangunan dan penjualan apartemen maka selisih nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak final dengan dasar pengenaan pajaknya, tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Selisih antara jumlah pajak final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak pada perhitungan pada laba rugi diakui sebagai pajak final dibayar di muka atau utang pajak final.

### Pajak Kini

Untuk kegiatan lainnya, maka pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak kini untuk periode berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Manajemen secara periodik melakukan evaluasi atas posisi yang diambil dalam pelaporan pajak sehubungan dengan situasi di mana peraturan pajak terkait menjadi subjek interpretasi dan menetapkan provisi bila diperlukan.

Perubahan terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat diterimanya surat ketetapan pajak atau, iika Perusahaan mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### m. Perpajakan (lanjutan)

### Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan pada tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan saldo rugi fiskal yang belum dikompensasikan, sepanjang perbedaan temporer dan rugi fiskal yang belum dikompensasikan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba fiskal pada masa yang akan datang.

Nilai tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan meninjau kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui dan mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa yang akan datang akan tersedia untuk pemulihannya.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan akan berlaku pada periode saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau yang telah secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan disaling-hapuskan jika terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus antara pajak aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini, atau aset dan liabilitas pajak tangguhan pada entitas yang sama, atau entitas bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

### n. Imbalan Kerja

### Imbalan kerja jangka pendek

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

### Imbalan pasca kerja

Perusahaan memberikan imbalan pasca kerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja kepada karyawannya sesuai dengan ketentuan dari Undang-Undang ("UU") Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003. UU Ketenagakerjaan menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun, sehingga pada dasarnya, program pensiun berdasarkan UU Ketenagakerjaan adalah program manfaat pasti.

Program pensiun manfaat pasti adalah program pensiun yang menetapkan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima oleh karyawan pada saat pensiun, biasanya berdasarkan beberapa faktor seperti usia, masa kerja atau kompensasi.

Liabilitas manfaat pasti yang diakui di laporan posisi keuangan adalah nilai kini kewajiban manfaat pasti pada tanggal laporan posisi keuangan serta disesuaikan dengan keuntungan atau kerugian aktuarial yang belum diakui. Kewajiban manfaat pasti dihitung oleh aktuaris independen menggunakan metode *projected unit credit*.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### n. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan pasca kerja (lanjutan)

Nilai kini kewajiban manfaat pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar masa depan dengan menggunakan tingkat suku bunga Obligasi Pemerintah dalam mata uang yang sama dengan mata uang imbalan yang akan dibayarkan dan waktu jatuh tempo yang kurang lebih sama dengan waktu jatuh tempo pensiun yang bersangkutan.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Akumulasi saldo pengukuran kembali dilaporkan di saldo laba (rugi).

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Biaya jasa lalu yang timbul dari amandemen atau kurtailmen program diakui sebagai beban dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

Kurtailmen terjadi apabila salah satu dari kondisi berikut terpenuhi:

- Menunjukkan komitmennya untuk mengurangi secara signifikan jumlah pekerja yang ditanggung oleh program; atau,
- ii. Mengubah ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang material dari jasa masa depan pekerja tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

Penyelesaian program terjadi ketika Perusahaan melakukan transaksi yang menghapuskan semua liabilitas hukum atau konstruktif atas sebagian atau seluruh imbalan dalam program imbalan pasti.

### o. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

### p. Biaya Emisi Saham

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan saham Perusahaan kepada masyarakat dikurangkan langsung dengan hasil emisi saham tersebut dan disajikan sebagai pengurang akun tambahan modal disetor dalam laporan posisi keuangan.

### q. Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham diakui sebagai liabilitas dalam laporan posisi keuangan ketika dividen tersebut disetujui atau dideklarasikan oleh para pemegang saham.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

### r. Informasi Segmen

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari kegiatan yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu dan jasa (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

Informasi keuangan dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen dalam mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan pengalokasian sumber daya. Rincian informasi segmen tersebut diungkapkan dalam Catatan 30.

### s. Provisi

Provisi diakui jika Perusahaan memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang terjadi akibat peristiwa masa lalu besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat ditetapkan.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika tidak terdapat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan kewajiban tersebut, provisi dipulihkan.

### t. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan, tetapi diungkapkan, kecuali jika arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil (*remote*). Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan, tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar (*probable*) arus masuk manfaat ekonomi.

### u. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Perusahaan pada tanggal laporan posisi keuangan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa nonpenyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

### 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan serta pengungkapan liabilitas kontinjensi. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

# 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

### Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

### Usaha yang Berkelanjutan

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian atas kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan berkeyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan usahanya di masa mendatang. Selain itu, manajemen tidak mengetahui adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan yang signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan telah disusun atas dasar usaha yang berkelanjutan.

### Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen, mata uang fungsional Perusahaan adalah Rupiah.

### Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti yang diungkapkan pada Catatan 2f.

### Penetapan Waktu Pemenuhan Kewajiban Pelaksanaan

Kewajiban pelaksanaan dari kontrak dengan pelanggan pada umumnya dipenuhi pada waktu tertentu. Dalam membuat pertimbangan waktu pemenuhan kewajiban pelaksanaan, manajemen Perusahaan memperhatikan kriteria terinci untuk pengakuan pendapatan yang ditetapkan dalam PSAK 72 dan, khususnya apakah Perusahaan sudah mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

### Pengklasifikasian Properti

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti investasi atau properti persediaan:

- Properti yang digunakan sendiri terdiri dari properti yang bertujuan untuk digunakan dalam penyediaan barang atau jasa atau tujuan administratif serta disajikan sebagai bagian dari aset tetap.
- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

# 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

### Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya, diungkapkan di bawah ini.

Perusahaan menyusun asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

### Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

### (i) Sejak 1 Januari 2020

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Perusahaan mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal, serta mempertimbangkan informasi dan jaminan yang tersedia, termasuk informasi masa lalu, kondisi saat ini, dan informasi bersifat perkiraan masa depan (forward-looking), yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan.

Perusahaan mengukur cadangan kerugian sepanjang umurnya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, jika tidak, maka Perusahaan mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan. Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

### (ii) Sebelum 1 Januari 2020

Apabila terdapat bukti objektif bahwa rugi penurunan nilai telah terjadi atas piutang usaha, Perusahaan mengestimasi cadangan untuk kerugian penurunan nilai atas piutang usaha yang secara khusus diidentifikasi ragu-ragu untuk ditagih. Tingkat cadangan ditelaah oleh manajemen dengan dasar faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat tertagihnya piutang tersebut. Dalam kasus ini, Perusahaan menggunakan pertimbangan berdasarkan fakta-fakta terbaik yang tersedia dan situasi-situasi, termasuk tetapi tidak terbatas pada, lama hubungan Perusahaan dengan pelanggan, estimasi nilai realisasi bersih unit atau jaminan terkait dan status kredit pelanggan berdasarkan laporan dari pihak ketiga dan faktor-faktor pasar yang telah diketahui, untuk mengakui pencadangan spesifik untuk pelanggan terhadap jumlah yang jatuh tempo untuk menurunkan piutang Perusahaan ke jumlah yang diharapkan dapat ditagih. Pencadangan secara spesifik ini ditelaah dan disesuaikan jika terdapat informasi tambahan yang diterima yang mempengaruhi jumlah yang diestimasikan.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

# 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

### Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

### Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar dan estimasi biaya yang timbul untuk melakukan penjualan. Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan sehingga tidak diperlukan pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai atas persediaan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

### Estimasi Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan berdasarkan metode garis lurus sesuai dengan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2i, yang merupakan umur ekonomis yang secara umum berlaku dalam industri dimana Perusahaan 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 buku aset tetap pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 43.979.286.310 dan Rp 60.777.927.933. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 10.

### Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari transaksi penjualan yang mengikat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan penilaian didasarkan pada lebih dari satu penilaian atau penilaian indikator nilai wajar lain yang tersedia. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan potensial atas nilai aset non-keuangan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019.

### Imbalan Pasca Kerja Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja karyawan Perusahaan 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, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Seperti dijelaskan pada Catatan 2n, hasil aktual yang berbeda dari asumsi Perusahaan diakui sebagai penghasilan komprehensif lain. Dikarenakan kompleksitas dari penilaian, asumsi dan periode jangka panjang, kewajiban manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan pasca kerja dan beban imbalan pasca kerja.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

# 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

### Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan Pasca Kerja Karyawan (lanjutan)

Nilai tercatat liabilitas imbalan pasca kerja Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 197.986.500 dan Rp 170.649.000. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19.

### Ketidakpastian Liabilitas Perpajakan

Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah serta waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57 (Revisi 2009), "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

### 4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

80.000.000
194.215.603
1.457.822.058
203.708.262
34.988.451
8.586.186.009
41.938.712
143.339.686
66.794.150
10.728.992.931
30.000.000.000
40.808.992.931

20 1..... 20000

Semua rekening bank dan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan ditempatkan pada bank pihak ketiga.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Rekening di bank memiliki tingkat bunga mengambang sesuai dengan tingkat bunga penempatan pada masing-masing bank.

Tingkat suku bunga deposito berjangka per tahun berkisar antara 5,30% sampai dengan 7,00% untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan 6,25% sampai dengan 8,05% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Jasa giro yang berasal dari rekening bank dan bunga deposito berjangka disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai bagian dari "Pendapatan Keuangan".

### 5. INVESTASI JANGKA PENDEK

Investasi jangka pendek merupakan penempatan deposito berjangka dan penempatan lain-lain dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan dengan rincian sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Deposito berjangka PT Bank OCBC NISP Tbk	-	21.288.011.138
Lain-lain PT Mahkota Properti Indo Senayan	-	10.000.000.000
Jumlah	-	31.288.011.138

Semua investasi jangka pendek dalam mata uang Rupiah dan ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 6 Desember 2019, Perusahaan dengan PT Mahkota Properti Indo Senayan ("MPIS") menandatangani perjanjian penempatan dengan tingkat bunga sebesar 15% per tahun dan berlaku sampai dengan 8 Juni 2020. Penempatan ini dijamin dengan saham Perusahaan milik MPIS sebesar 200% dari penempatan yang dilakukan. Selanjutnya, penempatan tersebut telah dicairkan dan seluruh dana telah diterima pada tanggal 31 Maret 2020.

Tingkat suku bunga deposito berjangka per tahun berkisar antara 6,25% sampai dengan 8,05% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Bunga deposito berjangka disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai bagian dari "Pendapatan Keuangan".

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut:

### a. Berdasarkan kegiatan usaha

30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
8.132.457.719	8.582.122.984
479.014.207 35.136.862	552.414.224 374.195.103
514.151.069	926.609.327
8.646.608.788	9.508.732.311
	(Direviu)  8.132.457.719  479.014.207 35.136.862  514.151.069

### b. Berdasarkan umur

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	4.559.269.079	4.186.302.926
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:		
1 sampai dengan 30 hari	2.188.194.035	3.335.238.504
31 sampai dengan 60 hari	1.479.625.867	1.077.467.571
Lebih dari 60 hari	419.519.807	909.723.310
Jumlah	8.646.608.788	9.508.732.311

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

Piutang usaha dari proyek apartemen merupakan piutang pelanggan atas pembelian unit apartemen yang telah dilakukan serah terima unit kepada pelanggan.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, piutang usaha dari proyek apartemen dijadikan jaminan secara fidusia atas utang bank jangka panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 13.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada tanggal pelaporan, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa piutang usaha tersebut dapat tertagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha.

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 7. PERSEDIAAN

Rincian persediaan adalah sebagai berikut:

a. Berdasarkan klasifikasi lancar dan tidak lancar

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Persediaan lancar Unit apartemen Unit kios Unit SOHO	186.721.994.282 34.390.432.953 25.159.471.094	95.943.850.596 - -
Jumlah Proyek Apartemen Barang dan perlengkapan hotel	246.271.898.329 126.889.426	95.943.850.596 104.347.010
Jumlah persediaan lancar	246.398.787.755	96.048.197.606
Persediaan tidak lancar - Proyek Apartemen Unit apartemen Canary Parkland Avenue Tower A dan B Unit kios Unit SOHO	46.167.243.003	35.038.954.443 71.387.644.233 20.045.541.438 17.367.573.635
Jumlah persediaan tidak lancar	46.167.243.003	143.839.713.749
Jumlah	292.566.030.758	239.887.911.355
b. Berdasarkan kegiatan usaha		
	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Proyek apartemen Parkland Avenue Tower A dan B Canary	246.271.898.329 46.167.243.003	204.744.609.902 35.038.954.443
Jumlah proyek apartemen Hotel	292.439.141.332 126.889.426	239.783.564.345 104.347.010
Jumlah	292.566.030.758	239.887.911.355

### Persediaan proyek apartemen

Mutasi persediaan proyek apartemen selama periode/tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Saldo awal	239.783.564.345	329.525.332.509
Penambahan:		
Biaya konstruksi	30.492.037.522	37.381.139.661
Reklasifikasi dari aset tetap - unit hotel (Catatan 10)	28.495.437.496	-
Biaya pinjaman (Catatan 13)	-	5.198.225.914
Pengurangan:		
Beban pokok pendapatan		
Januari - Juni (Catatan 23)	(6.331.898.031)	(55.230.007.362)
Juli - Desember	-	(36.555.729.412)
Reklasifikasi ke aset tetap - unit hotel (Catatan 10)	<u>-</u>	(40.535.396.965)
Saldo akhir	292.439.141.332	239.783.564.345

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

### Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Pada tanggal 1 April 2019, Perusahaan melakukan reklasifikasi persediaan menjadi aset tetap - unit hotel sebesar Rp 40.535.396.965 sesuai rencana dan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut (Catatan 10).

Sehubungan dengan situasi dan kondisi perekonomian yang mengalami penurunan karena munculnya wabah COVID-19 sejak awal tahun 2020 dan berdampak pada menurunnya tingkat hunian hotel, selanjutnya pada tanggal 1 April 2020, Perusahaan memutuskan untuk menyesuaikan jumlah unit hotel yang dioperasikan dan mereklasifikasi aset tetap - unit hotel sebagai tambahan unit apartemen yang akan siap untuk dijual dengan nilai buku neto sebesar Rp 28.495.437.496 ke akun persediaan sesuai dengan rencana dan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut (Catatan 10).

Persentase penyelesaian proyek apartemen Parkland Avenue Tower A dan B serta Canary pada tanggal 30 Juni 2020 masing-masing adalah sebesar 99,79% dan 8,57%. Proyek apartemen Canary diperkirakan akan selesai paling lambat pada tahun 2022. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan yang dapat mempengaruhi penyelesaian apartemen dalam penyelesaian tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, persediaan unit apartemen, kios dan SOHO atas proyek Parkland Avenue digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 13.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam persediaan atas bangunan dalam penyelesaian masing-masing adalah sebesar Rp Nil untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan Rp 5.198.225.914 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 (Catatan 13).

Hak legal atas tanah apartemen Parkland Avenue Tower A dan B berupa Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan berjangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2044. Manajemen Perusahaan berkeyakinan tidak terdapat masalah dalam perpanjangan, proses sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Persediaan apartemen dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 216.100.000.000 pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

### Barang dan perlengkapan hotel

Rincian barang dan perlengkapan hotel adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Perlengkapan hotel	85.823.907	73.013.169
Makanan dan minuman	11.279.444	28.204.886
Lainnya	29.786.075	3.128.955
Jumlah	126.889.426	104.347.010

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan pada tanggal pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan sehingga tidak diperlukan pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai atas persediaan.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Uang muka operasional proyek	5.017.556.680	18.071.109.760
Asuransi dibayar di muka	407.905.212	200.356.411
luran dibayar di muka	252.236.855	92.331.043
Jumlah	5.677.698.747	18.363.797.214

## Uang muka operasional proyek

Akun ini terutama merupakan uang muka kepada kontraktor atas pekerjaan penyelesaian dan perbaikan proyek Apartemen Parkland Avenue Tower A dan B serta pembangunan proyek Canary yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

#### 9. SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya: PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC")		
<ul> <li>Untuk pinjaman bank OCBC (Catatan 13)</li> <li>PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk ("BTPN")</li> </ul>	31.820.418.576	20.000.000.000
- Untuk pinjaman bank BTPN (Catatan 13)	5.000.000.000	5.000.000.000
Sub jumlah	36.820.418.576	25.000.000.000
Rekening escrow dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya:		
PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC") PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	11.070.593.256	1.271.150.968
("CCBI")	5.983.888.824	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")	2.628.780.161	2.628.780.161
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("BM") PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha	326.423.170	325.423.463
Syariah ("BTNS")	184.999.074	184.999.074
Sub jumlah	20.194.684.485	4.410.353.666
Jumlah	57.015.103.061	29.410.353.666

Saldo deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya pada OCBC dan BTPN merupakan jaminan atas utang bank (Catatan 13), sedangkan saldo lainnya pada OCBC, CCBI, BTN, BM dan BTNS merupakan rekening escrow dan deposito berjangka yang dimiliki oleh Perusahaan yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan penjualan unit apartemen melalui fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA") melalui bank terkait. Dana tersebut akan segera dicairkan oleh pihak bank terkait setelah Akta Jual Beli ditandatangani, pemecahan sertifikat telah dilakukan dan diserahkan kepada bank yang bersangkutan (Catatan 31a).

Tingkat suku bunga per tahun atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya berkisar antara 5,3% sampai dengan 7% untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan 5% sampai dengan 7% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 10. ASET TETAP

Rincian aset tetap dan mutasinya adalah sebagai berikut:

		30	Juni 2020 (Direviu)		
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan					
Pemilikan langsung					
Unit hotel	40.535.396.965	-	-	(29.995.197.364)*	10.540.199.601
Unit kantor	9.518.663.473	-	=	-	9.518.663.473
Renovasi unit hotel	6.024.460.643	145.530.000	=	13.275.343.000**	19.445.333.643
Peralatan dan perlengkapan hotel	4.798.805.337	2.000.000	-	-	4.800.805.337
Peralatan dan perlengkapan kantor	335.005.720	723.940.168	-	-	1.058.945.888
Kendaraan	2.416.745.000	-	-	143.879.527	2.560.624.527
Kendaraan - aset pengampunan pajak	400.000.000	-	-		400.000.000
<u>Pembiayaan konsumen</u> Kendaraan	4.352.879.527	-	-	(143.879.527)	4.209.000.000
Jumlah Biaya Perolehan	68.381.956.665	871.470.168	-	(29.995.197.364)* 13.275.343.000**	52.533.572.469
Akumulasi Penyusutan				10.270.040.000	
Pemilikan langsung					
Unit hotel	1.520.077.386	638.444.957	-	(1.499.759.868)*	658.762.475
Unit kantor	832.883.054	237.966.587	-	-	1.070.849.641
Renovasi unit hotel	424.236.855	308.499.532	-	-	732.736.387
Peralatan dan perlengkapan hotel	781.882.760	600.100.667	-	-	1.381.983.427
Peralatan dan perlengkapan kantor	177.668.940	121.715.012	-	-	299.383.952
Kendaraan	2.210.075.315	122.390.540	-	74.337.755	2.406.803.610
Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen	400.000.000	-	-	-	400.000.000
Kendaraan	1.257.204.422	420.900.000		(74.337.755)	1.603.766.667
Jumlah Akumulasi Penyusutan	7.604.028.732	2.450.017.295		(1.499.759.868)*	8.554.286.159
Nilai Buku Neto	60.777.927.933			_	43.979.286.310
		24 D	ocombor 2010 /Diau	dis)	
	Saldo Awal	31 D Penambahan	esember 2019 (Diau Pengurangan	dit) Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan	Saldo Awal		esember 2019 (Diau Pengurangan		Saldo Akhir
Biaya Perolehan Pemilikan langsung	Saldo Awal				Saldo Akhir
	Saldo Awal			Reklasifikasi	
Pemilikan langsung	Saldo Awal 9.518.663.473				Saldo Akhir 40.535.396.965 9.518.663.473
Pemilikan langsung Unit hotel				Reklasifikasi	40.535.396.965
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor		Penambahan -		Reklasifikasi 40.535.396.965***	40.535.396.965 9.518.663.473
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel		Penambahan 4.228.397.470		Reklasifikasi 40.535.396.965***	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel	9.518.663.473	Penambahan  4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500		Reklasifikasi 40.535.396.965***	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor	9.518.663.473 - 219.933.220	Penambahan  - 4.228.397.470 4.798.805.337		40.535.396.965*** 1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan	9.518.663.473 - 219.933.220 513.781.625	Penambahan  4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500		40.535.396.965*** 1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  - 1.792.963.375	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000 359.000.000 9.611.275.307		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000 359.000.000 9.611.275.307		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220	Penambahan  4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000  9.611.275.307  1.520.077.386 475.933.174 424.236.855		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665 1.520.077.386 832.883.054 424.236.855
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000 359.000.000 9.611.275.307		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220	Penambahan  4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000  9.611.275.307  1.520.077.386 475.933.174 424.236.855		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665 1.520.077.386 832.883.054 424.236.855
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000 359.000.000 9.611.275.307		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665 1.520.077.386 832.883.054 424.236.855 781.882.760
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220	9.611.275.307  1.520.077.386 475.933.174 424.236.855 781.882.760 61.603.732		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  - 1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**  40.535.396.965***	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665 1.520.077.386 832.883.054 424.236.855 781.882.760 177.668.940
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220 356.949.880 116.065.208 475.705.118	Penambahan  4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000  359.000.000  9.611.275.307  1.520.077.386 475.933.174 424.236.855 781.882.760 61.603.732 40.188.554		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  - 1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**  40.535.396.965***	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665 1.520.077.386 832.883.054 424.236.855 781.882.760 177.668.940 2.210.075.315
Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen Kendaraan Jumlah Biaya Perolehan  Akumulasi Penyusutan Pemilikan langsung Unit hotel Unit kantor Renovasi unit hotel Peralatan dan perlengkapan hotel Peralatan dan perlengkapan kantor Kendaraan Kendaraan - aset pengampunan pajak Pembiayaan konsumen	9.518.663.473 219.933.220 513.781.625 400.000.000 5.786.842.902 16.439.221.220 356.949.880 	4.228.397.470 4.798.805.337 115.072.500 110.000.000 359.000.000 9.611.275.307  1.520.077.386 475.933.174 424.236.855 781.882.760 61.603.732 40.188.554 80.000.000		Reklasifikasi  40.535.396.965***  1.796.063.173**  1.792.963.375  (1.792.963.375)  1.796.063.173**  40.535.396.965***  1.694.181.643	40.535.396.965 9.518.663.473 6.024.460.643 4.798.805.337 335.005.720 2.416.745.000 400.000.000 4.352.879.527 68.381.956.665 1.520.077.386 832.883.054 424.236.855 781.882.760 177.668.940 2.210.075.315 400.000.000

Reklasifikasi ke persediaan (Catatan 7).
 Reklasifikasi dari uang muka proyek dan perolehan aset (Catatan 11).
 Reklasifikasi dari persediaan (Catatan 7).

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 10. ASET TETAP (lanjutan)

Unit hotel merupakan bagian dari proyek Apartemen Parkland Avenue Tower A dan Tower B yang digunakan untuk operasional Hotel Sahid Serpong.

Pada tanggal 1 April 2020, Perusahaan memutuskan untuk menyesuaikan jumlah unit hotel karena penurunan tingkat hunian hotel dan mereklasifikasikan unit hotel tersebut menjadi persediaan unit apartemen yang siap untuk dijual dengan nilai buku neto sebesar Rp 28.495.437.496 (Catatan 7).

Unit kantor merupakan unit kantor Perusahaan di Parkland Avenue, Serpong, Tangerang Selatan.

Unit kantor dan hotel didukung oleh sertifikat hak guna bangunan di atas tanah bersama yang masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat.

Penyusutan aset tetap dibebankan pada beban umum dan administrasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 2.450.017.295 dan Rp 1.755.315.849 (Catatan 24).

Jumlah biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 1.820.774.025 dan Rp 1.809.510.125.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara atau dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, tidak terdapat aset tetap yang berasal dari hibah.

Unit hotel dan unit kantor digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 13).

Kendaraan dari pembiayaan konsumen dijaminkan atas pembiayaan yang diperoleh dari perusahaan pembiayaan terkait (Catatan 18).

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, berdasarkan penelaahan atas estimasi umur manfaat, nilai residu dan metode penyusutan aset tetap, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan atas estimasi masa manfaat, nilai residu dan metode penyusutan aset tetap.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, aset tetap Perusahaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya kepada perusahaan asuransi pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 6.255.600.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang mengindikasikan penurunan nilai atas jumlah tercatat aset tetap pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 11. UANG MUKA PROYEK DAN PEROLEHAN ASET

Akun ini merupakan uang muka untuk:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Proyek apartemen Canary	89.738.282.425	80.129.335.093
Perolehan tanah	26.840.500.000	26.840.500.000
Renovasi pengembangan unit hotel	1.815.170.038	5.090.513.038
Jumlah	118.393.952.463	112.060.348.131

Mutasi uang muka proyek dan perolehan aset selama periode/tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Saldo awal	112.060.348.131	72.563.500.000
Penambahan	19.608.947.332	41.292.911.304
Reklasifikasi ke aset tetap - renovasi unit hotel		
(Catatan 10)	(13.275.343.000)	(1.796.063.173)
Saldo akhir	118.393.952.463	112.060.348.131

### Proyek apartemen Canary

Akun ini terutama merupakan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan pembangunan proyek Apartemen Canary yang berlokasi di Jalan Raya Serpong No. 89, Serpong, Tangerang Selatan, yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang (Catatan 31b).

## Perolehan tanah

Akun ini merupakan pembayaran kepada pihak ketiga untuk perolehan tanah dengan rincian sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Gunung Sindur, Bogor Serpong, Tangerang Selatan	16.490.500.000 10.350.000.000	16.490.500.000 10.350.000.000
Jumlah	26.840.500.000	26.840.500.000

### Renovasi pengembangan unit hotel

Akun ini merupakan pembayaran kepada kontraktor dan rekanan untuk pengembangan dan tambahan infrastruktur serta fasilitas lainnya untuk Hotel Sahid Serpong.

### 12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Tanah inbreng - dalam proses balik nama Tanah yang belum dikembangkan	164.299.920.000 22.632.080.000	164.299.920.000 22.632.080.000
Jumlah	186.932.000.000	186.932.000.000

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

#### a. Tanah Inbreng Dalam Proses Balik Nama

Tanah inbreng merupakan beberapa bidang tanah dalam bentuk sertifikat hak milik (SHM) dan hak milik adat (girik) pada awalnya sejumlah Rp 186.932.000.000 yang diserahkan oleh para pemegang saham kepada Perusahaan sebagai pemenuhan dalam pengambilan bagian penerbitan saham baru Perusahaan dari para pemegang saham. Setelah memperhitungkan penyelesaian proses balik nama beberapa bidang tanah menjadi atas nama Perusahaan, saldo tanah inbreng dalam proses balik nama pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 164.299.920.000.

Perusahaan dan para pemegang saham telah menandatangani Perjanjian Inbreng (Pemasukan) dalam Perseroan Terbatas, yang dinyatakan dalam Akta Notaris ("Akta") yang dibuat di hadapan Benediktus Andy Widyanto, SH, Notaris di Tangerang Selatan, dengan rincian pemegang saham dan nilai wajar sebagai berikut:

Nomor Akta	Tanggal Akta	Pemegang Saham	Luas Tanah (Dalam Meter Persegi)	Nilai Wajar Penyerahan*
53	22 Desember 2017	Tan Ping	12.818	122.977.052.000
54	22 Desember 2017	Suryadi	5.546	38.597.992.000
55	22 Desember 2017	Willy	3.295	25.356.956.000
Jumlah			21.659	186.932.000.000

<sup>\*</sup> Nilai wajar penyerahan tanah berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen.

Penyerahan beberapa bidang tanah oleh pemegang saham tersebut di atas dilakukan dengan nilai wajar yang diperoleh dari hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond ("KJPP") pada tanggal penilaian 4 Desember 2017 seluruhnya dengan nilai wajar sebesar Rp 186.932.000.000.

Berdasarkan Akta Perjanjian Inbreng tersebut di atas maka disepakati antara lain:

- Perusahaan akan menerbitkan saham baru yang akan diambil bagian oleh para pemegang saham serta dipenuhi melalui penyerahan beberapa bidang tanah yang dimiliki oleh para pemegang saham dengan nilai wajar sebesar Rp 186.932.000.000.
- Para pemegang saham menjamin dan melindungi Perusahaan dari tuntutan, gugatan atau tagihan dalam bentuk apapun atas tanah yang diserahkan kepada Perusahaan.
- Para pemegang saham yang menyerahkan beberapa bidang tanah tersebut di atas juga memberikan kuasa kepada Perusahaan antara lain untuk dapat mengganti nama kepemilikan menjadi nama Perusahaan serta melengkapi dokumentasi dan persyaratan lainnya termasuk pembayaran biaya-biaya yang diperlukan untuk hal tersebut.

Sehubungan dengan penyerahan beberapa bidang tanah dari para pemegang saham kepada Perusahaan tersebut di atas, terdapat beberapa bidang tanah yang sedang dijaminkan atas pembiayaan yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN"). Selanjutnya, BTN melalui Surat No. 350/Clg.II/CSMU/IV/2018 tanggal 25 April 2018 telah memberikan persetujuan untuk pengalihan nama dari kepemilikan tanah atas nama individu para pemegang saham kepada Perusahaan serta mewajibkan tanah tersebut tetap dijaminkan untuk utang bank yang diberikan kepada Perusahaan.

Pada akhir tahun 2018, sebagian tanah inbreng dengan luas sejumlah 5.602 meter persegi dan total harga perolehan sejumlah Rp 22.632.080.000 yang terletak di Gunung Sindur, Bogor, telah selesai dibalik nama menjadi atas nama Perusahaan dan telah direklasifikasi ke akun "Tanah yang Belum Dikembangkan" (Catatan 12b).

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

a. Tanah Inbreng Dalam Proses Balik Nama (lanjutan)

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, proses balik nama kepemilikan menjadi atas nama Perusahaan serta pemenuhan prosedur dan administrasi lainnya untuk tanah seluas 16.057 meter persegi masih dalam proses.

b. Tanah yang belum dikembangkan

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, tanah yang belum dikembangkan merupakan reklasifikasi tanah inbreng seluas 5.602 meter persegi yang terletak di Gunung Sindur, Bogor, yang telah selesai proses sertifikat kepemilikan beberapa bidang tanah menjadi Hak Guna Bangunan ("HGB") atas nama Perusahaan (Catatan 12a) dengan total harga perolehan sejumlah Rp 22.632.080.000. HGB tersebut akan jatuh tempo pada tahun 2048.

#### 13. UTANG BANK

Rincian utang bank adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Utang bank jangka pendek: PT Bank OCBC NISP Tbk		
Fasilitas Kredit Rekening Koran PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	29.074.976.283	19.620.756.986
Fasilitas Pinjaman Rekening Koran	4.703.660.813	3.769.681.652
Jumlah utang bank jangka pendek	33.778.637.096	23.390.438.638
Utang bank jangka panjang: PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Fasilitas Modal Kerja Konstruksi:		
Saldo awal tahun ´ Pembayaran selama tahun berjalan	81.433.465.000 <u>-</u>	91.433.465.000 (10.000.000.000)
Jumlah Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu	81.433.465.000	81.433.465.000
tahun	(81.433.465.000)	(50.800.000.000)
Bagian jangka panjang	<u>-</u>	30.633.465.000

#### PT Bank OCBC NISP Tbk

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 001/CL/YL/PP/XII/2018 tanggal 27 Desember 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Rekening Koran dari PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC") sebesar Rp 20.000.000.000 untuk modal kerja Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut diberikan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 27 Desember 2019 serta dikenakan tingkat suku bunga per tahun sebesar 0,9% di atas suku bunga deposito berjangka OCBC. Pinjaman ini dijamin dengan deposito berjangka di OCBC milik Perusahaan sebesar Rp 20.000.000.000 (Catatan 9). Selanjutnya, pada tanggal 12 Desember 2019, OCBC menyetujui perpanjangan fasilitas kredit tersebut sampai dengan tanggal 27 Desember 2020.

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 13. UTANG BANK (lanjutan)

## PT Bank OCBC NISP Tbk (lanjutan)

Selanjutnya, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No. 054/SPPK/EMB-Alamanda/SW/VI/2020 tanggal 26 Juni 2020, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas Kredit Rekening Koran dari PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC") sebesar Rp 10.000.000.000 untuk modal kerja Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut diberikan untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sampai dengan tanggal 26 Desember 2020 serta dikenakan tingkat suku bunga per tahun sebesar 0,95% di atas suku bunga deposito berjangka OCBC. Pinjaman ini dijamin dengan deposito berjangka di OCBC milik Perusahaan sebesar Rp 10.000.000.000 (Catatan 9).

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, fasilitas Kredit Rekening Koran yang digunakan oleh Perusahaan masing-masing sebesar Rp 29.074.976.283 dan Rp 19.620.756.986.

## PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 13 Mei 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran dari PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk ("BTPN") sebesar Rp 4.750.000.000 untuk modal kerja Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut diberikan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 13 Mei 2020 serta dikenakan tingkat suku bunga per tahun sebesar 1% di atas suku bunga deposito berjangka BTPN. Pinjaman ini dijamin dengan deposito berjangka di BTPN milik Perusahaan sebesar Rp 5.000.000.000 (Catatan 9). Selanjutnya, fasilitas kredit tersebut telah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Mei 2021.

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, fasilitas Pinjaman Rekening Koran yang digunakan oleh Perusahaan masing-masing adalah sebesar Rp 4.703.660.813 dan Rp 3.769.681.652.

### PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 39 tanggal 10 Juni 2015 yang dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara, SH, MKn, Notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi Non-Revolving dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") dengan jumlah maksimum sebesar Rp 150 miliar yang ditarik secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan apartemen. Pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembangunan apartemen Parkland Avenue di Serpong, Tangerang Selatan. Jangka waktu pinjaman tersebut adalah 48 (empat puluh delapan) bulan sampai dengan tanggal 10 Juni 2019 serta dikenakan tingkat suku bunga sebesar 13% per tahun dan dapat berubah sesuai ketentuan BTN.

Sumber utama pengembalian kredit adalah dari penjualan unit apartemen yang pembangunannya dibiayai BTN melalui Kredit Pemilikan Apartemen, *Cash* Keras dan *Cash* Bertahap serta Tunai. Jadwal pembayaran pokok kredit sesuai proyeksi arus kas yang disepakati akan dimulai pada bulan September 2017 sampai dengan Juni 2019 melalui angsuran setiap triwulan.

Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 64 tanggal 29 September 2017 yang dibuat di hadapan Dr. Udin Nasrudin, SH, MHum, Notaris di Tangerang Selatan, BTN menyetujui perpanjangan jangka waktu kredit Perusahaan selama 24 (dua puluh empat) bulan menjadi sampai dengan tanggal 10 Juni 2021 dan mengubah jadwal serta jumlah angsuran pengembalian pokok pinjaman.

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasililtas tersebut adalah sebagai berikut:

- Tanah lokasi proyek dan bangunan yang telah ada, maupun yang akan berdiri di atas lahan proyek apartemen Parkland Avenue milik Perusahaan. Tanah milik Tan Ping (pemegang saham).
- Jaminan pribadi dari Komisaris dan Direktur Utama Perusahaan.
- Standing Instruction ("SI") atas penjualan apartemen.
- Fidusia/Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit-unit apartemen, SOHO dan kios yang dibiayai oleh bank.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 13. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

Sehubungan dengan penyerahan tanah milik Tan Ping (dahulu pemegang saham) kepada Perusahaan (Catatan 12) yang sedang dijaminkan atas fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan dari BTN, berdasarkan Surat No. 350/Clg.II/CSMU/IV/2018 tanggal 25 April 2018, BTN menyetujui pengalihan nama dari Tan Ping (dahulu pemegang saham) kepada Perusahaan serta mewajibkan tanah tersebut tetap dijaminkan untuk fasilitas kredit yang diberikan kepada Perusahaan.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam persediaan atas bangunan dalam penyelesaian masingmasing adalah sebesar Rp Nil untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan Rp 5.198.225.914 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 (Catatan 7).

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN, antara lain membatasi hak Perusahaan untuk:

- Mengubah anggaran dasar dan pengurus;
- Melakukan merger atau akuisisi;
- Mendapat tambahan pinjaman dari pihak lain kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang normal;
- Membagikan dividen;
- Membubarkan perusahaan dan meminta pernyataan pailit; serta
- Menyewakan perusahaan, memindahtangankan dalam bentuk, nama, atau maksud apapun kepada pihak ketiga.

Berkaitan dengan pembatasan tersebut, Perusahaan telah memperoleh surat dari BTN yang menyatakan bahwa BTN telah menyetujui rencana IPO Perusahaan dan memberikan waiver atas syarat perjanjian kredit Perusahaan untuk melaksanakan IPO, menggunakan dana hasil IPO diantaranya untuk pengurangan kewajiban pokok sejumlah Rp 50.000.000.000, membagi dividen dan merubah Anggaran Dasar Perusahaan terkait dengan status sebagai perusahaan terbuka sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Sehubungan dengan situasi dan kondisi perekonomian nasional yang mengalami penurunan karena munculnya wabah COVID-19 sejak awal tahun 2020, Perusahaan telah menyampaikan Surat Permohonan Izin Prinsip Penundaan Pembayaran Pokok Pinjaman dan Penurunan Bunga atas Fasilitas Kredit Konstruksi kepada BTN pada tanggal 18 Juni 2020 atas bagian pokok pinjaman yang jatuh tempo pada akhir Juni 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, persetujuan atas surat permohonan yang diajukan Perusahaan tersebut masih dalam proses pembahasan dengan BTN. Atas penundaan tersebut seluruh pokok pinjaman BTN disajikan sebagai bagian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun.

## 14. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian utang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah Indonesia adalah sebagai berikut:

#### a. Berdasarkan kegiatan usaha

(Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
10.050.147.911	5.698.988.345
243.482.991	1.239.261.853
10.293.630.902	6.938.250.198
	10.050.147.911 243.482.991

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 14. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA (lanjutan)

#### b. Berdasarkan umur

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Belum jatuh tempo	8.626.880.872	6.161.717.654
Telah jatuh tempo: 1 sampai dengan 30 hari	1.666.750.030	776.532.544
Jumlah	10.293.630.902	6.938.250.198

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, utang usaha tidak dikenakan bunga dan tidak ada jaminan yang diberikan Perusahaan atas perolehan utang usaha.

### 15. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Jasa manajemen dan royalti (Catatan 31c)	306.603.193	206.452.199
Bunga	138.681.181	124.925.178
Lain-lain	596.681.122	702.229.736
Jumlah	1.041.965.496	1.033.607.113

Seluruh beban akrual dalam mata uang Rupiah.

## 16. PERPAJAKAN

## a. Pajak dibayar di muka

Akun ini merupakan saldo neto pajak pertambahan nilai masukan setelah dikompensasikan dengan pajak pertambahan nilai keluaran.

## b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Pajak penghasilan:	_	
Pasal 21	33.732.714	67.282.100
Pasal 23	192.367.937	182.109.704
Pajak final:		
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan Jasa konstruksi dan persewaan tanah dan/atau	1.566.022.935	1.339.305.815
bangunan	3.539.578.724	3.051.040.381
Pajak pembangunan (PB1)	102.062.356	209.224.961
Jumlah	5.433.764.666	4.848.962.961

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 16. PERPAJAKAN (lanjutan)

#### c. Beban Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan apartemen adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan (Direviu)*
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif pajak yang berlaku (Catatan 22)	9.068.684.769	80.071.732.552
Tarif pajak final	2,5%	2,5%
Beban pajak final	(226.717.119)	(2.001.793.314)

## d. Pajak Penghasilan

Bagian kegiatan usaha lain yang dikenakan tarif pajak penghasilan yang telah berlaku serta rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak penghasilan, seperti yang disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan taksiran rugi fiskal untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)*
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan		
menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Bagian laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(8.213.114.922)	16.674.701.257
yang telah dikenakan pajak final	6.203.486.156	(17.678.973.814)
Rugi sebelum pajak penghasilan - Hotel Sahid Serpong	(2.009.628.766)	(1.004.272.557)
Beda tetap: Beban yang tidak dapat dikurangkan Penghasilan yang sudah dikenakan pajak final	16.329.584 (454.071)	10.976.443 (34.632)
Taksiran rugi fiskal periode berjalan	(1.993.753.253)	(993.330.746)
Beban pajak penghasilan kini		-

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

Taksiran rugi fiskal hasil rekonsiliasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019 adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan pelaporan akuntansi.

Tidak terdapat Surat Ketetapan Pajak untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perusahaan menyampaikan pajak tahunan atas dasar perhitungan sendiri ("self assessment"). Sesuai dengan perubahan terakhir atas Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2008, Kantor Pajak dapat menetapkan atau mengubah besarnya kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 17. UANG MUKA DARI PELANGGAN

Uang muka dari pelanggan merupakan uang muka diterima dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah sehubungan dengan pemesanan dan pembayaran bertahap atas penjualan apartemen dengan rincian sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Canary	73.384.244.914	44.828.750.357
Parkland Avenue Tower A dan B	55.937.434.928	62.075.214.886
Jumlah	129.321.679.842	106.903.965.243

Mutasi uang muka dari pelanggan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Saldo awal	106.903.965.243	186.601.778.179
Penambahan	31.550.081.250	56.430.008.591
Pengurangan:		
Pendapatan		
Januari - Juni (Catatan 22)	(9.068.684.769)	(80.071.732.552)
Juli - Desember	-	(55.733.794.093)
Penyesuaian karena pembatalan pemesanan unit		
(Catatan 25)	(63.681.882)	(322.294.882)
Saldo akhir	129.321.679.842	106.903.965.243

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

### 18. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT Oto Multiartha, PT Mandiri Tunas Finance, PT Maybank Indonesia Finance dan PT Mitsui Leasing Capital Indonesia, perusahaan pembiayaan pihak ketiga, untuk perolehan kendaraan. Pembayaran minimum atas pembiayaan tersebut akan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) sampai 4 (empat) tahun, dengan jaminan kendaraan yang bersangkutan (Catatan 10).

Jadwal pembayaran nilai kini utang pembiayaan konsumen berdasarkan jatuh tempo adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Dalam satu tahun Lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari	840.595.858	900.511.500
tiga tahun	999.306.000	1.378.358.000
Jumlah pembayaran sewa masa depan Dikurangi beban keuangan di masa depan	1.839.901.858 (196.019.040)	2.278.869.500 (281.576.877)
Nilai kini pembayaran minimum sewa Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	1.643.882.818 (708.920.501)	1.997.292.623 (735.236.743)
Bagian jangka panjang	934.962.317	1.262.055.880

Utang pembiayaan konsumen dikenakan tingkat suku bunga berkisar antara 4,99% sampai dengan 8,50% flat per tahun.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan memberikan imbalan pasca kerja kepada karyawan tetap yang telah mencapai usia pensiun normal pada umur 55 tahun sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dan mengakui liabilitas imbalan pasca kerja sesuai dengan PSAK 24, "Imbalan Kerja". Imbalan pasca kerja tersebut tidak didanai. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca-kerja tersebut pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sejumlah 8 karyawan.

Tabel berikut ini merangkum komponen-komponen atas beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan liabilitas imbalan pasca kerja yang diakui di laporan posisi keuangan, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang dilakukan oleh PT Kappa Konsultan Utama, aktuaris independen, berdasarkan laporannya tertanggal 28 Februari 2020 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, berdasarkan perhitungan manajemen dengan dasar proporsional dari penilaian aktuaria untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, dengan menggunakan metode projected unit credit.

#### a. Beban Imbalan Pasca Kerja

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	31 Desember 2019 (Satu Tahun) (Diaudit)
Biaya jasa kini Biaya bunga	20.729.000 4.784.000	41.458.000 9.568.000
Jumlah	25.513.000	51.026.000
b. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja		
	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Nilai kini kewajiban manfaat pasti	197.986.500	170.649.000

Perubahan nilai kini kewajiban imbalan manfaat pasti untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	31 Desember 2019 (Satu Tahun) (Diaudit)
Saldo awal periode/tahun	170.649.000	115.974.000
Biaya jasa kini	20.729.000	41.458.000
Biaya bunga	4.784.000	9.568.000
Kerugian aktuarial	1.824.500	3.649.000
Saldo akhir periode/tahun	197.986.500	170.649.000

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Perubahan liabilitas imbalan pasca kerja untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	31 Desember 2019 (Satu Tahun) (Diaudit)
Saldo awal periode/tahun	170.649.000	115.974.000
Beban periode/tahun berjalan (Catatan 24) Kerugian aktuarial periode/tahun berjalan yang	25.513.000	51.026.000
dibebankan pada penghasilan komprehensif lain	1.824.500	3.649.000
Saldo akhir periode/tahun	197.986.500	170.649.000

Kerugian aktuarial kumulatif yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	31 Desember 2019 (Satu Tahun) (Diaudit)
Saldo awal periode/tahun	3.836.000	187.000
Kerugian aktuarial periode/tahun berjalan	1.824.500	3.649.000
Saldo akhir periode/tahun	5.660.500	3.836.000

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Usia pensiun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat diskonto per tahun	7,69%	7,69%
Tingkat kenaikan gaji	5%	5%
Tingkat mortalita	TMI-11	TMI-11

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti karyawan adalah 14,19 tahun.

Analisis jatuh tempo yang diharapkan dari nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Kurang dari satu tahun Antara satu dan dua tahun Antara dua dan lima tahun	- - -	- - -
Lebih dari lima tahun	197.986.500	170.649.000
Jumlah	197.986.500	170.649.000

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Rincian dari nilai kini kewajiban manfaat pasti, defisit program dan penyesuaian pengalaman pada liabilitas program untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan empat tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

		31 Desember			
	30 Juni 2020 (Direviu)	2019 (Diaudit)	2018 (Diaudit)	2017 (Diaudit)	2016 (Diaudit)
Nilai kini kewajiban	407.000.500	470.040.000	445.074.000	00.044.000	00.070.000
manfaat pasti	197.986.500	170.649.000	115.974.000	92.244.000	28.270.000
Defisit program	197.986.500	170.649.000	115.974.000	92.244.000	28.270.000
Penyesuaian pengalaman pada liabilitas program	(2.855.500)	(5.711.000)	(3.756.000)	8.988.000	644.000

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap nilai kini kewajiban manfaat pasti dan biaya jasa kini pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Kenaikan 1%:		
Nilai kini kewajiban manfaat pasti	(55.327.000)	(47.688.000)
Biaya jasa kini	(5.588.000)	(11.174.000)
Penurunan 1%:		
Nilai kini kewajiban manfaat pasti	55.004.000	47.409.000
Biaya jasa kini	5.556.000	11.111.000

Manajemen telah mereviu asumsi yang digunakan dan berpendapat bahwa asumsi tersebut sudah memadai. Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan pasca kerja tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan pasca kerja Perusahaan sesuai dengan yang disyaratkan oleh Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

## 20. MODAL SAHAM

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, susunan pemegang saham dan komposisi kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, PT Raya Saham Registra, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Graha Mulia Indotama	1.029.853.200	36,88%	102.985.320.000
PT Tridaya Bangun Cipta	989.466.800	35,43%	98.946.680.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	773.300.000	27,69%	77.330.000.000
Jumlah	2.792.620.000	100,00%	279.262.000.000

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

_	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Selisih antara penerimaan IPO dengan nilai nominal saham:		
Penerimaan IPO Jumlah nilai nominal dari 773.300.000 saham	301.587.000.000	301.587.000.000
baru yang diterbitkan sehubungan dengan IPO	(77.330.000.000)	(77.330.000.000)
Selisih dana Biaya-biaya yang terkait dengan penerbitan	224.257.000.000	224.257.000.000
saham baru sehubungan dengan IPO	(4.888.809.420)	(4.888.809.420)
Jumlah dana IPO - neto Aset pengampunan pajak	219.368.190.580 5.400.000.000	219.368.190.580 5.400.000.000
Jumlah	224.768.190.580	224.768.190.580

Biaya-biaya yang terkait dengan penerbitan saham baru sehubungan dengan IPO terdiri dari imbalan jasa profesional yang dibayarkan antara lain kepada penjamin pelaksana emisi, akuntan publik, penasihat hukum, penilai publik, dan Biro Administrasi Efek serta biaya-biaya yang berkaitan langsung dengan proses IPO.

## 22. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)*
Proyek apartemen:		,
Unit apartemen	7.942.758.314	78.262.688.552
Unit SOHO (Small Office Home Office)	1.125.926.455	1.809.044.000
Jumlah proyek apartemen (Catatan 17)	9.068.684.769	80.071.732.552
Hotel Sahid Serpong		
Kamar	1.690.732.004	995.245.620
Makanan dan minuman	612.977.942	681.834.348
Lainnya	64.578.681	13.765.912
Jumlah hotel Sahid Serpong	2.368.288.627	1.690.845.880
Jumlah	11.436.973.396	81.762.578.432

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

Hotel Sahid Serpong melakukan kegiatan operasi komersial sejak tanggal 1 April 2019.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi dan pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 23. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)*
Proyek apartemen: Unit apartemen Unit SOHO (Small Office Home Office)	5.635.496.386 696.401.645	54.138.263.860 1.091.743.502
Jumlah proyek apartemen (Catatan 7) Hotel Sahid Serpong	6.331.898.031	55.230.007.362
Kamar	789.820.466	311.060.976
Makanan dan minuman	474.268.650	436.993.267
Lainnya	14.655.000	540.000
Jumlah hotel Sahid Serpong	1.278.744.116	748.594.243
Jumlah	7.610.642.147	55.978.601.605

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019, pembayaran kepada kontraktor yang nilainya melebihi 10% dari jumlah penambahan biaya konstruksi berasal dari:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
PT Jackpon Mitra Selaras	6.884.734.143	-
PT Trikarsa Bahtera Abadi	-	2.239.680.800
Jumlah	6.884.734.143	2.239.680.800

## 24. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
<u>Penjualan</u>		<u> </u>
Komisi	660.624.398	49.351.330
Iklan dan promosi	355.909.874	1.134.478.052
Gaji dan tunjangan karyawan	198.855.822	524.640.876
Representasi dan jamuan	94.277.402	137.440.983
Lain-lain	29.502.020	-
Jumlah beban penjualan	1.339.169.516	1.845.911.241

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 24. BEBAN USAHA (lanjutan)

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
Umum dan Administrasi		
Penyusutan (Catatan 10)	2.450.017.295	1.755.315.849
Gaji dan tunjangan karyawan	1.931.236.886	3.220.087.369
Jasa profesional	449.561.000	876.300.000
Perijinan	186.674.989	385.758.500
Perbaikan dan pemeliharaan	75.041.794	39.988.461
Imbalan pasca kerja (Catatan 19)	25.513.000	25.274.000
Perlengkapan kantor	7.988.323	121.538.831
Lain-lain	979.381.017	1.874.807.367
Jumlah beban umum dan administrasi	6.105.414.304	8.299.070.377
Jumlah	7.444.583.820	10.144.981.618

## 25. PENDAPATAN OPERASI LAIN

Rincian pendapatan operasi lain adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
Pendapatan denda dan ganti nama Pendapatan atas pembatalan penjualan unit	117.648.590	216.258.376
(Catatan 17)	63.681.882	-
Jumlah	181.330.472	216.258.376

## 26. BEBAN OPERASI LAIN

Rincian beban operasi lain adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
Jasa manajemen dan royalti (Catatan 31c)	100.150.994	71.503.065
Lain-lain	153.622.996	6.390.259
Jumlah	253.773.990	77.893.324

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 27. BIAYA KEUANGAN

Rincian biaya keuangan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
Bunga pinjaman	6.424.735.520	278.468.486
Bunga pembiayaan konsumen	99.995.899	127.186.087
Administrasi bank	54.998.004	34.593.561
Jumlah	6.579.729.423	440.248.134

## 28. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba (rugi) per saham dasar adalah sebagai berikut:

30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)*
(8.214.939.422)	16.674.701.257
2.792.620.000	2.792.620.000
(2,94)	5,97
	(Enam Bulan) (Direviu) (8.214.939.422) 2.792.620.000

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Perusahaan tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

## 29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha yang normal, Perusahaan melakukan transaksi usaha dan bukan usaha dengan pihak-pihak berelasi.

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)
Piutang lain-lain PT Berkat Indokarya Gemilang	-	200.000.000
Persentase dari jumlah aset	_	0,03%
	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
Imbalan kerja jangka pendek Dewan Komisaris Direksi	150.000.000 306.000.000	360.000.000 720.000.000
Jumlah	456.000.000	1.080.000.000
Persentase dari jumlah biaya gaji dan tunjangan karyawan	21,41%	25,76%

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Pada tanggal 9 Januari 2020, PT Berkat Indokarya Gemilang telah melunasi seluruh saldo piutang lainlain kepada Perusahaan.

Tidak ada pembayaran imbalan kerja jangka panjang, pesangon pemutusan kontrak kerja dan pembayaran berbasis saham kepada personel manajemen kunci Perusahaan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019.

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

Pihak-pihak Berelasi	Sifat Hubungan Berelasi	Jenis Transaksi
PT Berkat Indokarya Gemilang	Entitas sepengendali	Piutang pihak berelasi
Direksi	Manajemen kunci	Imbalan kerja jangka pendek
Komisaris Utama	Memiliki hubungan keluarga dengan Direktur Utama dan Direktur	Imbalan kerja jangka pendek

Seluruh saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

#### 30. SEGMEN OPERASI

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis karena saat ini kegiatan bisnis Perusahaan berada di satu wilayah.

Segmen operasi signifikan yang diidentifikasi adalah real estat (pembangunan, pengembangan dan penjualan unit apartemen) dan jasa perhotelan yang merupakan sumber utama pendapatan Perusahaan.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada	tanggal			
20 Juni 2020 (Diroviu)				

	30 Juni 2020 (Direviu)			
	Real Estat	Hotel	Jumlah	
Pendapatan	9.068.684.769	2.368.288.627	11.436.973.396	
Hasil segmen	2.736.786.738	1.089.544.511	3.826.331.249	
Beban usaha Pendapatan operasi lain Beban operasi lain	(4.436.616.702) 178.561.867 (159.345.155)	(3.007.967.118) 2.768.605 (94.428.835)	(7.444.583.820) 181.330.472 (253.773.990)	
Rugi usaha Pendapatan keuangan Biaya keuangan Beban pajak final	(1.680.613.252) 2.283.573.638 (6.579.729.423) (226.717.119)	(2.010.082.837) 454.071 -	(3.690.696.089) 2.284.027.709 (6.579.729.423) (226.717.119)	
Rugi periode berjalan Rugi komprehensif lain	(6.203.486.156) (1.824.500)	(2.009.628.766)	(8.213.114.922) (1.824.500)	
Jumlah rugi komprehensif periode berjalan	(6.205.310.656)	(2.009.628.766)	(8.214.939.422)	
ASET Aset segmen	727.849.506.561	32.918.000.297	760.767.506.858	
<b>LIABILITAS</b> Liabilitas segmen	262.227.480.977	1.373.295.398	263.600.776.375	

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 30. SEGMEN OPERASI (lanjutan)

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal

	30 Juni 2019 (Direviu)*			
	Real Estat	Hotel	Jumlah	
Pendapatan	80.071.732.552	1.690.845.880	81.762.578.432	
Hasil segmen	24.841.725.190	942.251.637	25.783.976.827	
Beban dan pendapatan yang tidak dapat dialokasikan Beban usaha Pendapatan operasi lain Beban operasi lain	(8.272.511.482) 214.259.199 (1.805.459)	(1.872.470.136) 1.999.177 (76.087.865)	(10.144.981.618) 216.258.376 (77.893.324)	
Laba (rugi) usaha Pendapatan keuangan Biaya keuangan Beban pajak final	16.781.667.448 3.339.347.814 (440.248.134) (2.001.793.314)	(1.004.307.187) 34.630 -	15.777.360.261 3.339.382.444 (440.248.134) (2.001.793.314)	
Laba (rugi) periode berjalan Rugi komprehensif lain	17.678.973.814 (2.085.000)	(1.004.272.557)	16.674.701.257 (2.085.000)	
Jumlah laba (rugi) komprehensif periode berjalan	17.676.888.814	(1.004.272.557)	16.672.616.257	
ASET Aset segmen	691.173.007.208	48.144.079.311	739.317.086.519	
<b>LIABILITAS</b> Liabilitas segmen	243.872.740.323	2.152.078.339	246.024.818.662	

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

### 31. PERJANJIAN PENTING

## a. Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan beberapa bank yaitu PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan apartemen. Oleh karena itu, saldo bank dan deposito berjangka Perusahaan dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan tersebut (Catatan 9). Saldo bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya merupakan sebagian dana yang diperoleh Perusahaan dari bank atas penjualan unit apartemen melalui Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA") yang dibatasi penggunaannya oleh bank sampai dengan tercapainya penyelesaian persyaratan dan ketentuan sesuai kesepakatan dengan bank terkait.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain disepakati bahwa Perusahaan akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh kewajiban yang terutang dari pembeli kepada bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan bank (buy back guarantee) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli ("AJB"), Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT"), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB belum ditandatangani. Jaminan dari Perusahaan ini tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh bank.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 31. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

#### b. Perjanjian Jasa Konstruksi

Perusahaan mengadakan perjanjian jasa konstruksi apartemen Canary dengan kontraktor utama yaitu PT Jackpon Mitra Selaras yang telah ditandatangani pada tanggal 1 Agustus 2018 untuk pembangunan proyek apartemen Canary dengan nilai kontrak sebesar Rp 200 miliar. Uang muka yang dibayar kepada kontraktor untuk pekerjaan *cut and fill* dan konstruksi bangunan apartemen Canary disajikan sebagai bagian dari akun uang muka proyek dan perolehan tanah (Catatan 11).

#### c. Perjanjian Manajemen - Hotel Sahid Serpong

Pada tanggal 7 Desember 2018, Perusahaan dan PT Sahid International Hotel Management & Consultant ("SIHMC") menandatangani Perjanjian Manajemen sehubungan dengan pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan nama Hotel Sahid Serpong dari unit Apartemen Parkland Avenue milik Perusahaan sebanyak 5 (lima) lantai dari lantai 27 (dua puluh tujuh) sampai dengan 31 (tiga puluh satu) oleh SIHMC. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Atas jasa pengoperasian dan pengelolaan yang diberikan oleh SIHMC, SIHMC membebankan jasa manajemen dan royalti sesuai dengan jumlah dan perhitungan yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut sejak hotel mulai beroperasi.

Beban jasa manajemen dan royalti untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 100.150.994 dan Rp 71.503.065 dan disajikan sebagai bagian dari "Beban Operasi Lain" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (Catatan 26), sedangkan saldo akrual jasa manajemen dan royalti pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 306.603.193 dan Rp 206.452.199 dan disajikan sebagai bagian dari "Beban Akrual" pada laporan posisi keuangan (Catatan 15).

#### 32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan disajikan dalam jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi kini antara pihak-pihak yang berkeinginan (willing parties) dan memiliki pengetahuan, dalam suatu transaksi yang wajar dan bukanlah dalam penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan.

Berikut metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar:

- Nilai wajar kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain dan setara kas yang dibatasi penggunaannya, utang bank, utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.
- Nilai wajar dari utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh penggunaan suku bunga mengambang, dimana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.
- Nilai wajar utang pembiayaan konsumen diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan menggunakan tingkat suku bunga saat ini bagi pinjaman, yang mempersyaratkan risiko kredit dan sisa masa jatuh tempo yang serupa.

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Tabel berikut menyajikan nilai wajar, yang mendekati nilai tercatat, atas aset keuangan dan liabilitas keuangan Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Aset keuangan	<u> </u>	<u> </u>
Aset keuangan lancar		
Kas dan setara kas	42.583.844.167	40.808.992.931
Investasi jangka pendek	-	31.288.011.138
Piutang usaha	8.646.608.788	9.508.732.311
Piutang lain-lain	1.214.801.533	1.016.933.756
Jumlah aset keuangan lancar	52.445.254.488	82.622.670.136
Aset keuangan tidak lancar		
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	57.015.103.061	29.410.353.666
Jumlah aset keuangan	109.460.357.549	112.033.023.802
Liabilitas keuangan		
Liabilitas keuangan jangka pendek		
Utang bank	33.778.637.096	23.390.438.638
Utang usaha	10.293.630.902	6.938.250.198
Utang lain-lain	455.764.055	862.138.746
Beban akrual	1.041.965.496	1.033.607.113
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
Utang bank	81.433.465.000	50.800.000.000
Utang pembiayaan konsumen	708.920.501	735.236.743
Jumlah liabilitas keuangan jangka pendek	127.712.383.050	83.759.671.438
Liabilitas keuangan jangka panjang Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
Utang bank	_	30.633.465.000
Utang pembiayaan konsumen	934.962.317	1.262.055.880
Jumlah liabilitas keuangan jangka panjang	934.962.317	31.895.520.880
Jumlah liabilitas keuangan	128.647.345.367	115.655.192.318
* Disajikan kombali (Catatan 36)		

<sup>\*</sup> Disajikan kembali (Catatan 36).

Aset dan liabilitas keuangan diklasifikasikan secara keseluruhan berdasarkan tingkat terendah dari masukan (input) yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar. Penilaian dampak signifikan dari suatu input tertentu terhadap pengukuran nilai wajar membutuhkan pertimbangan dan dapat mempengaruhi penilaian dari aset dan liabilitas yang diukur dan penempatannya dalam hirarki nilai wajar.

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasikan (*quoted prices*) dalam sebuah pasar yang aktif. Jika pasar untuk sebuah instrumen keuangan tidak aktif, entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan metode penilaian. Tujuan dari penggunaan metode penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal. Metode penilaian termasuk penggunaan transaksi pasar kini yang wajar (*arm's length*) antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan, jika tersedia, referensi kepada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansi sama, analisa arus kas yang didiskontokan dan model harga opsi (*option pricing models*).

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 33. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

#### Manajemen Risiko

Liabilitas keuangan utama Perusahaan terdiri dari utang bank, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan utang jangka panjang. Perusahaan juga mempunyai aset keuangan yang terdiri dari kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain dan setara kas yang dibatasi penggunaannya. Tujuan utama dari instrumen keuangan ini adalah untuk membiayai kegiatan operasional Perusahaan.

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi, pengembangan bisnis serta untuk mengelola risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perusahaan yaitu risiko kredit, risiko tingkat suku bunga dan risiko likuiditas. Direksi menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

#### a. Risiko kredit

Risiko kredit merupakan risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan terutama berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan termasuk saldo pada rekening bank, deposito dan simpanan berjangka.

Eksposur risiko kredit Perusahaan terutama adalah dalam mengelola piutang usaha. Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan, termasuk jaminan unit terkait dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Pelanggan yang membeli unit apartemen dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal di dalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli yaitu unit apartemen dan unit SOHO atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Perusahaan akan mengenakan denda.

Manajemen risiko kredit untuk piutang usaha dari operasional hotel antara lain dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pemilihan pelanggan baru atau bersifat selektif dalam melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, meminta pelanggan untuk membayar uang jaminan di muka, meminta jaminan pembayaran dari para agen perjalanan dan juga untuk pemesanan kamar dalam jumlah besar, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala serta pengikatan jaminan unit terkait untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Risiko kredit yang berasal dari setara kas yang terdiri dari saldo di bank, deposito berjangka serta penempatan lainnya dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dan Perusahaan dengan peringkat kredit yang tinggi.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 33. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

## Manajemen Risiko (lanjutan)

## a. Risiko kredit (lanjutan)

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat tersebut:

	30 Juni 2020 (Direviu)	31 Desember 2019 (Diaudit)*
Pinjaman yang diberikan dan piutang	<u> </u>	
Setara kas	42.516.173.607	40.728.992.931
Investasi jangka pendek	-	31.288.011.138
Piutang usaha	8.646.608.788	9.508.732.311
Piutang lain-lain	1.214.801.533	1.016.933.756
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	57.015.103.061	29.410.353.666
Jumlah	109.392.686.989	111.953.023.802

<sup>\*</sup> Tidak termasuk saldo kas pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019.

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Perusahaan.

Tabel berikut memberikan kualitas kredit dan analisis umur aset keuangan Perusahaan sesuai dengan peringkat kredit pelanggan pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019:

			30 Juni 2020	(Direviu)		
		Telah Jatuh	Tempo tetapi Belum	Mengalami		
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	1 hari sampai dengan 30 hari	Penurunan Nilai  31 hari sampai dengan 60 hari	Lebih dari 60 hari	Telah Jatuh Tempo dan Mengalami Penurunan Nilai	Jumlah
Pinjaman yang diberikan dan piutang Setara kas* Piutang usaha Piutang lain-lain	42.516.173.607 4.559.269.079 1.214.801.533	2.188.194.035	1.479.625.867	- 419.519.807 -	- - -	42.516.173.607 8.646.608.788 1.214.801.533
Setara kas yang dibatasi penggunaannya Jumlah aset	57.015.103.061			<u>-</u>		57.015.103.061
keuangan	105.305.347.280	2.188.194.035	1.479.625.867	419.519.807	-	109.392.686.989
31 Desember 2019 (Diaudit)*  Telah Jatuh Tempo tetapi Belum Mengalami						
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	1 hari sampai dengan 30 hari	Penurunan Nilai  31 hari sampai dengan 60 hari	Lebih dari 60 hari	Telah Jatuh Tempo dan Mengalami Penurunan Nilai	Jumlah
Pinjaman yang diberikan dan piutang						
Setara kas* Investasi jangka	40.728.992.931	-	-	-	-	40.728.992.931
pendek Piutang usaha Piutang lain-lain Setara kas yang	31.288.011.138 4.186.302.926 1.016.933.756	3.335.238.504	1.077.467.571 -	909.723.310	- - -	31.288.011.138 9.508.732.311 1.016.933.756
dibatasi penggunaannya	29.410.353.666					29.410.353.666
Jumlah aset keuangan	106.630.594.417	3.335.238.504	1.077.467.571	909.723.310		111.953.023.802

<sup>\*</sup>Tidak termasuk saldo kas pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 33. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

### Manajemen Risiko (lanjutan)

## a. Risiko kredit (lanjutan)

Kualitas kredit instrumen keuangan dikelola oleh Perusahaan menggunakan peringkat kredit internal. Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai "Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai" meliputi instrumen dengan kualitas kredit tinggi karena ada sedikit atau tidak ada pengalaman kegagalan (default) pada kesepakatan berdasarkan surat kuasa, surat jaminan atau promissory note. "Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai" adalah akun-akun dengan pengalaman kegagalan (default) yang sering namun demikian jumlah terhutang masih tertagih. Terakhir, "Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai" adalah akun yang telah lama belum dilunasi dan telah dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

## b. Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Perusahaan dihadapkan pada risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

Perusahaan mengelola risiko tingkat suku bunga dengan cara sangat berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan arus kas Perusahaan.

#### Analisis Sensitivitas

Pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019, jika tingkat suku bunga turun/naik sebanyak 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum beban pajak penghasilan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 akan lebih tinggi/rendah masing-masing sebesar Rp 1.152.121.021 dan Rp 1.048.239.036.

#### c. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perusahaan menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Perusahaan secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan perluasan usaha.

Dalam mengelola risiko likuiditas, Perusahaan memantau dan menjaga tingkat kas dan setara kas yang memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perusahaan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank, utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual serta utang jangka panjang, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit termasuk restrukturisasi fasilitas kredit sesuai ketentuan yang berlaku.

## Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 33. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

## Manajemen Risiko (lanjutan)

## c. Risiko likuiditas (lanjutan)

Tabel di bawah ini merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan arus kas kontraktual (tidak termasuk pembayaran bunga) pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019.

	30 Juni 2020 (Direviu)				
<u> </u>		Jatuh tempo			
_	Jumlah	Dalam 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 3 tahun	Lebih dari 3 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang bank	33.778.637.096	33.778.637.096	-	-	-
Utang usaha	10.293.630.902	10.293.630.902	-	-	-
Utang lain-lain	455.764.055	455.764.055	-	-	-
Beban akrual	1.041.965.496	1.041.965.496	-	-	-
Utang bank jangka panjang	81.433.465.000	81.433.465.000	-	-	-
Utang pembiayaan konsumen	1.643.882.818	708.920.501	934.962.317	-	-
Jumlah liabilitas keuangan	128.647.345.367	127.712.383.050	934.962.317	-	-

	31 Desember 2019 (Diaudit)				
		Jatuh tempo			
	Jumlah	Dalam 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 3 tahun	Lebih dari 3 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang bank	23.390.438.638	23.390.438.638	-	-	-
Utang usaha	6.938.250.198	6.938.250.198	-	-	-
Utang lain-lain	862.138.746	862.138.746	-	-	-
Beban akrual	1.033.607.113	1.033.607.113	-	-	-
Utang bank jangka panjang	81.433.465.000	50.800.000.000	30.633.465.000	-	-
Utang pembiayaan konsumen	1.997.292.623	735.236.743	1.262.055.880	-	-
Jumlah liabilitas keuangan	115.655.192.318	83.759.671.438	31.895.520.880		-

### **Manajemen Modal**

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Selain itu, Perusahaan dipersyaratkan oleh Undang-Undang Perseroan Terbatas efektif tanggal 16 Agustus 2007 untuk mengkontribusikan sampai dengan 20% dari modal saham ditempatkan dan disetor penuh ke dalam dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan. Persyaratan permodalan eksternal tersebut dipertimbangkan oleh Perusahaan pada Rapat Umum Pemegang Saham.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian terhadap perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tanggal 30 Juni 2020 dan 31 Desember 2019.

Kebijakan Perusahaan adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar.

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

### 34. TRANSAKSI NONKAS

Rincian transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2020 (Enam Bulan) (Direviu)	30 Juni 2019 (Enam Bulan) (Direviu)
Reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
(Catatan 7 dan 10)	28.495.437.496	
Reklasifikasi dari uang muka proyek dan perolehan		
aset ke aset tetap (Catatan 10 dan 11)	13.275.343.000	-
Reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap		
(Catatan 7 dan 10)	-	40.535.396.965

### 35. STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia telah menerbitkan standar akuntansi keuangan baru dan revisi, namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020, dengan rincian sebagai berikut:

Standar akuntansi keuangan yang akan berlaku efektif pada 1 Januari 2021:

- Amandemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis".

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, manajemen sedang mengevaluasi dan belum menetapkan dampak dari penerapan standar akuntansi keuangan baru dan revisi tersebut terhadap laporan keuangan.

#### 36. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Perusahaan menyajikan kembali laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2019 sehubungan dengan penerapan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" (Catatan 2b).

Dampak dari penyajian kembali adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019		
	Sebelum Penyajian Kembali	Penyajian Kembali	Setelah Penyajian Kembali
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
ASET Aset Lancar Piutang usaha - pihak ketiga Persediaan	39.445.378.658 49.840.360.810	(29.936.646.347) 46.207.836.796	9.508.732.311 96.048.197.606
LIABILITAS Liabilitas Jangka Pendek Utang pajak Uang muka dari pelanggan	7.961.643.939 51.060.311.609	(3.112.680.978) 55.843.653.634	4.848.962.961 106.903.965.243
<b>EKUITAS</b> Saldo laba	37.811.261.532	(36.459.782.207)	1.351.479.325

Tanggal 30 Juni 2020 dan

Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia, kecuali dinyatakan lain)

## 36. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (lanjutan)

Dampak dari penyajian kembali adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	1 Januari 2019/31 Desember 2018			
	Sebelum	Democratica	Setelah	
	Penyesuaian	Penyesuaian	Penyesuaian	
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
ASET <u>Aset Lancar</u> Piutang usaha - pihak ketiga Persediaan	31.414.929.121 99.476.340.684	(30.645.837.654) 115.355.242.155	769.091.467 214.831.582.839	
<b>LIABILITAS</b> <u>Liabilitas Jangka Pendek</u> Utang pajak	7.118.726.641	(5.548.236.324)	1.570.490.317	
Uang muka dari pelanggan	34.045.102.012	152.556.676.167	186.601.778.179	
<b>EKUITAS</b> Saldo laba (rugi)	34.888.496.361	(62.299.035.342)	(27.410.538.981)	
	Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni 2019			
	Periode Enam		pada Tanggal	
	Sebelum	30 Juni 2019	Setelah	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	Sebelum	30 Juni 2019	Setelah	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN Pendapatan	Sebelum Penyesuaian	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347	Setelah Penyesuaian 81.762.578.432	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan	Sebelum Penyesuaian 29.615.443.085 (16.982.352.128)	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477)	Setelah Penyesuaian 81.762.578.432 (55.978.601.605)	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan Laba bruto	Sebelum Penyesuaian 29.615.443.085 (16.982.352.128) 12.633.090.957	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477) 13.150.885.870	Setelah Penyesuaian 81.762.578.432 (55.978.601.605) 25.783.976.827	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan Laba bruto Laba usaha	Sebelum Penyesuaian 29.615.443.085 (16.982.352.128)	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477)	Setelah Penyesuaian 81.762.578.432 (55.978.601.605)	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan Laba bruto Laba usaha Laba sebelum beban pajak final dan	Sebelum Penyesuaian  29.615.443.085 (16.982.352.128) 12.633.090.957 2.626.474.391	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477) 13.150.885.870 13.150.885.870	Setelah Penyesuaian 81.762.578.432 (55.978.601.605) 25.783.976.827 15.777.360.261	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan Laba bruto Laba usaha Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	Sebelum Penyesuaian  29.615.443.085 (16.982.352.128) 12.633.090.957 2.626.474.391  5.525.608.701	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477) 13.150.885.870 13.150.885.870	Setelah Penyesuaian  81.762.578.432 (55.978.601.605) 25.783.976.827 15.777.360.261  18.676.494.571	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan Laba bruto Laba usaha Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan Beban pajak final	Sebelum Penyesuaian  29.615.443.085 (16.982.352.128) 12.633.090.957 2.626.474.391  5.525.608.701 (698.114.931)	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477) 13.150.885.870 13.150.885.870 13.150.885.870 (1.303.678.383)	Setelah Penyesuaian  81.762.578.432 (55.978.601.605) 25.783.976.827 15.777.360.261  18.676.494.571 (2.001.793.314)	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  Pendapatan Beban pokok pendapatan Laba bruto Laba usaha Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	Sebelum Penyesuaian  29.615.443.085 (16.982.352.128) 12.633.090.957 2.626.474.391  5.525.608.701	30 Juni 2019  Penyesuaian  52.147.135.347 (38.996.249.477) 13.150.885.870 13.150.885.870	Setelah Penyesuaian  81.762.578.432 (55.978.601.605) 25.783.976.827 15.777.360.261  18.676.494.571	