



PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak/ *and its Subsidiaries*

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

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

Daftar isi	Halaman/ Page	Contents
Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6 - 7	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	8 - 9	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	10 - 104	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yoshihiro Kobi
Alamat kantor : Wisma Argo Manunggal Lt. 10
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22,
Jakarta
Nomor telepon : 021-2525334
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Swan Mie Rudy Tanardi
Alamat kantor : Wisma Argo Manunggal Lt. 10
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22,
Jakarta
Nomor telepon : 021-2525334
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**

We, the undersigned :

Name : Yoshihiro Kobi
Office Address : Wisma Argo Manunggal Lt. 10
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22,
Jakarta
Telephone : 021-2525334
Title : President Director

Name : Swan Mie Rudy Tanardi
Office Address : Wisma Argo Manunggal Lt. 10
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22,
Jakarta
Telephone : 021-2525334
Title : Director

State that :

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

This is our declaration has been made in a truthful manner.

Jakarta, 18 Maret / March 2019

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


Yoshihiro Kobi
Direktur Utama/ President Director


Swan Mie Rudy Tanardi
Direktur/ Director



PT BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk

HEAD OFFICE

Kawasan Industri MM2100

Jl. Sumatera, Cikarang Barat, Bekasi 17520

P + 62 21 898 0133

www.befa.id

REPRESENTATIVE OFFICE

Wisma Argo Manunggal 10th Floor

Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930

P + 62 21 252 5334

COMMITTED TO INNOVATE

No. : 00419/2.1133/AU.1/03/1325-1/1/III/2019

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk

*The Shareholders, Board of Commissioners and
Directors*

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk

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

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

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

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

Tanggung jawab auditor

Auditor's responsibility

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

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

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

Registered Public Accountants

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



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

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

Opini

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

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

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

Opinion

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

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

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

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

18 Maret / March 2019

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Per tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Financial Position
As of 31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ <i>Notes</i>	31 Desember/ 2018	December 2017	
Aset				Assets
Aset lancar				Current assets
Kas dan setara kas	5	1,128,567,996,205	502,176,284,260	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	6			Trade receivables
Pihak berelasi - bersih		15,997,757,360	56,357,222,867	Related parties - net
Pihak ketiga - bersih		47,767,903,822	292,771,961,396	Third parties - net
Piutang lain-lain		686,444,856	689,941,561	Other receivables
Piutang lain-lain atas pelepasan kepemilikan entitas asosiasi	10, 31	80,636,298,860	-	Other receivables on disposal of associates
Persediaan	7	1,248,314,477,904	926,615,517,975	Inventories
Pajak dibayar di muka	8a	324,566,633	4,942,195,562	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka		1,204,060,133	1,322,827,884	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	9	<u>231,521,398,574</u>	<u>259,841,133,976</u>	Advance payment
Jumlah aset lancar		2,755,020,904,347	2,044,717,085,481	Total current assets
Aset tidak lancar				Noncurrent assets
Persediaan	7	3,030,285,958,202	3,240,528,955,593	Inventories
Investasi pada entitas asosiasi	10	-	123,414,900,756	Investment in associates
Aset keuangan tersedia untuk dijual	10	80,636,298,860	-	Available for sale financial assets
Properti investasi - bersih	11	169,061,229,449	137,196,294,910	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	12	180,889,635,342	162,614,587,392	Fixed assets - net
Aset keuangan tidak lancar lainnya	13	71,803,397,250	8,076,480,000	Other non-current financial assets
Piutang pihak berelasi		-	500,000,000	Due from related parties
Aset lain-lain		<u>2,429,127,941</u>	<u>1,952,695,408</u>	Other assets
Jumlah aset tidak lancar		<u>3,535,105,647,044</u>	<u>3,674,283,914,059</u>	Total noncurrent assets
Jumlah aset		<u>6,290,126,551,391</u>	<u>5,719,000,999,540</u>	Total assets

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

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

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ 2018	December 2017	
Liabilitas dan ekuitas				Liabilities and equity
Liabilitas jangka pendek				Currents liabilities
Utang usaha :	14			Trade payables :
Pihak berelasi		19,495,667,928	36,336,229,518	Related parties
Pihak ketiga		11,949,832,498	11,419,111,541	Third parties
Utang lain-lain		3,773,657,849	589,863,230	Other payables
Utang pajak	8b	37,271,993,893	33,533,846,184	Taxes payable
Beban masih harus dibayar		16,877,157,554	1,261,960,306	Accrued expenses
Uang muka yang diterima	15	19,203,671,821	159,203,531,421	Advances received
Utang bank dan lembaga keuangan - yang jatuh tempo dalam satu tahun	16	193,886,873,994	448,384,357,515	Bank and financial institution loan - due in one year
Uang jaminan	17	<u>52,581,902,600</u>	<u>50,084,956,976</u>	Security deposits
Jumlah liabilitas jangka pendek		355,040,758,137	740,813,856,691	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Noncurrents liabilities
Utang usaha :				Trade payable :
Pihak berelasi	14	16,000,000,000	23,520,000,000	Related parties
Utang lain-lain		4,565,541,284	-	Other payables
Utang bank dan lembaga keuangan - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	16	1,703,410,916,496	1,067,334,783,862	Bank and financial institution - net of current maturity
Uang jaminan	17	18,855,778,120	17,957,299,120	Security deposits
Utang pihak berelasi	31	-	6,604,941,332	Due to related parties
Liabilitas imbalan kerja	18	<u>20,259,312,763</u>	<u>14,584,557,086</u>	Employee benefits obligation
Jumlah liabilitas jangka panjang		<u>1,763,091,548,663</u>	<u>1,130,001,581,400</u>	Total noncurrent liabilities
Jumlah liabilitas		<u>2,118,132,306,800</u>	<u>1,870,815,438,091</u>	Total liabilities

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
(lanjutan)
Per tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Financial Position
(continued)
As of 31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ <i>Notes</i>	31 Desember/ <i>December</i>		
		2018	2017	
Ekuitas				Equity
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent company
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham Modal dasar sebesar 28.000.000.000 saham				Share capital - nominal value Rp 100 per share Authorized - 28,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh 9.647.311.150 saham	19	964,731,115,000	964,731,115,000	Issued and fully paid 9,647,311,150 shares
Tambahan modal disetor	20	231,153,572,841	228,952,492,728	Additional paid in capital
Saldo laba :				Retained earnings :
Dicadangkan	23	192,946,223,000	192,946,223,000	Appropriated
Belum dicadangkan		<u>2,782,696,528,419</u>	<u>2,458,798,821,456</u>	Unappropriated
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		4,171,527,439,260	3,845,428,652,184	Total equity attributable to owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	21	<u>466,805,331</u>	<u>2,756,909,265</u>	Noncontrolling interest
Jumlah ekuitas		<u>4,171,994,244,591</u>	<u>3,848,185,561,449</u>	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas		<u>6,290,126,551,391</u>	<u>5,719,000,999,540</u>	Total liabilities and equity

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Profit or Loss
and Other Comprehensive Income
For the years ended
31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2018	2017	
Pendapatan	24	962,801,481,480	1,006,096,715,440	Revenues
Beban pokok pendapatan	25	<u>(271,640,106,964)</u>	<u>(285,563,650,794)</u>	Cost of revenues
Laba bruto		691,161,374,516	720,533,064,646	Gross profit
Beban penjualan	26	(6,404,971,806)	(9,282,112,433)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	27	(114,957,599,787)	(111,885,986,080)	General and administrative expenses
Beban keuangan	28	(141,253,647,916)	(139,937,602,725)	Finance cost
Pendapatan (beban) lainnya	29	808,473,252	23,589,760,555	Other income (expenses)
Bagian laba investasi	10	2,518,734,622	4,161,029,147	Share of income on investments
Keuntungan pelepasan kepemilikan entitas asosiasi	10	15,560,577,743	-	Gain on disposal of associates
Keuntungan pelepasan kepemilikan ventura bersama	10	-	21,785,349,825	Gain on disposal of joint ventures
Beban pajak final	8c	<u>(20,298,111,126)</u>	<u>(20,802,436,202)</u>	Final tax expenses
Laba sebelum beban pajak		427,134,829,498	488,161,066,733	Income before tax expense
Beban pajak	8d	<u>(4,597,880,811)</u>	<u>(4,773,579,800)</u>	Tax expenses
Laba bersih tahun berjalan		422,536,948,687	483,387,486,933	Net income for the year
Penghasilan komprehensif lain :				Other comprehensive income :
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				- Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss :
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	18	(2,245,630,235)	(1,667,410,546)	- Remeasurement of a net defined benefit liability
- Pajak penghasilan terkait		-	-	- Related income tax
- Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		-	-	- Items that will be reclassified subsequently to profit or loss
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif lain setelah pajak		<u>(2,245,630,235)</u>	<u>(1,667,410,546)</u>	Total other comprehensive income (loss) after tax
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		<u>420,291,318,452</u>	<u>481,720,076,387</u>	Total comprehensive income for the year

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian
(lanjutan)

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Profit or Loss
and Other Comprehensive Income
(continued)

For the years ended
31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December		
		2018	2017	
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Total income for the year attributable to :
Pemilik entitas induk		422,616,335,148	483,331,839,491	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali		(79,386,461)	55,647,442	Noncontrolling interest
		<u>422,536,948,687</u>	<u>483,387,486,933</u>	
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :				Total comprehensive income for the year attributable to :
Pemilik entitas induk		420,370,818,463	481,664,439,858	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	21	(79,500,011)	55,636,529	Noncontrolling interest
		<u>420,291,318,452</u>	<u>481,720,076,387</u>	
Laba per saham :				Earnings per share :
Laba per saham dasar	30	43.81	50.10	Basic earnings per share
Laba per saham dilusian	30	43.81	50.10	Diluted earnings per share

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Changes in Equity
For the years ended
31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

Atribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Atributable to owners of the parent company</i>						Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak/ <i>Noncontrolling interests in net assets of Subsidiaries</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>
Catatan/ <i>Notes</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Jumlah/ <i>Total</i>		
			Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Belum dicadangkan/ <i>Unappropriated</i>			
Saldo 1 Januari 2017/ <i>Balance 1 January 2017</i>	964,731,115,000	220,232,492,728	166,598,992,719	2,036,571,889,124	3,388,134,489,571	2,701,272,736	3,390,835,762,307
Dana cadangan/ <i>Reserve fund</i>	23	-	26,347,230,281	(26,347,230,281)	-	-	-
Pembagian dividen/ <i>Dividend distribution</i>	22	-	-	(33,090,277,245)	(33,090,277,245)	-	(33,090,277,245)
Pengampunan pajak/ <i>Tax amnesty</i>	20c	-	8,720,000,000	-	8,720,000,000	-	8,720,000,000
Penghasilan komprehensif/ <i>Comprehensive income :</i>							
Laba bersih tahun berjalan/ <i>Net income for the year</i>		-	-	483,331,839,491	483,331,839,491	55,647,442	483,387,486,933
Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income :</i>							
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi/ <i>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss :</i>							
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti/ <i>Remeasurement of net defined benefit liability</i>		-	-	(1,667,399,633)	(1,667,399,633)	(10,913)	(1,667,410,546)
Saldo 31 Desember 2017/ <i>Balance 31 December 2017 - c/f</i>	964,731,115,000	228,952,492,728	192,946,223,000	2,458,798,821,456	3,845,428,652,184	2,756,909,265	3,848,185,561,449

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian
(lanjutan)
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Changes in Equity
(continued)
For the years ended
31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

Atribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Atributable to owners of the parent company</i>						Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak/ <i>Noncontrolling interests in net assets of Subsidiaries</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>
Catatan/ <i>Notes</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid-in capital</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Jumlah/ <i>Total</i>		
			Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Belum dicadangkan/ <i>Unappropriated</i>			
Saldo 1 Januari 2018/ <i>Balance 1 January 2018 - b/f</i>	964,731,115,000	228,952,492,728	192,946,223,000	2,458,798,821,456	3,845,428,652,184	2,756,909,265	3,848,185,561,449
Pembagian dividen/ <i>Dividend distribution</i>	22	-	-	-	(96,473,111,500)	-	(96,473,111,500)
Pembagian dividen entitas anak/ <i>Dividend distribution of subsidiary</i>		-	-	-	-	(9,523,810)	(9,523,810)
Peningkatan modal entitas anak/ <i>Increase capital of subsidiary</i>	20d	-	2,201,080,113	-	-	2,201,080,113	-
Penghasilan komprehensif/ <i>Comprehensive income</i> :							
Laba bersih tahun berjalan/ <i>Net income for the year</i>		-	-	-	422,616,335,148	422,616,335,148	(79,386,461)
Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income</i> :							
- Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi/ <i>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss</i> :							
- Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti/ <i>Remeasurement of net defined benefit liability</i>		-	-	-	(2,245,516,685)	(2,245,516,685)	(113,550)
Saldo 31 Desember 2018 <i>Balance 31 December 2018</i>	964,731,115,000	231,153,572,841	192,946,223,000	2,782,696,528,419	4,171,527,439,260	466,805,331	4,171,994,244,591

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Cash Flows
For the years ended
31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ <i>Notes</i>	31 Desember/ <i>December</i> 2018	2017	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari pelanggan		1,112,620,465,745	1,066,242,082,309	Cash received from customer
Pembayaran kas kepada :				Cash payment to :
Direksi dan karyawan		(81,667,134,282)	(66,183,203,429)	Directors and employees
Kontraktor, pemasok dan operasional		<u>(185,587,322,434)</u>	<u>(146,713,308,000)</u>	Contractor, supplier and operational
Kas dari operasi		845,366,009,029	853,345,570,880	Cash from operations
Penerimaan bunga		16,516,481,258	5,697,121,482	Interest received
Pembayaran biaya pinjaman		(125,723,540,382)	(130,700,631,919)	Payment of borrowing cost
Pembayaran pajak		(24,237,841,047)	(26,329,910,869)	Payment of tax
Penerimaan/(pembayaran) bukan dari pelanggan		<u>3,496,705</u>	<u>175,121,576</u>	Received from/(payment to) noncustomer
Kas bersih dari aktivitas operasi		<u>711,924,605,563</u>	<u>702,187,271,150</u>	Net cash from operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flow from investing activities
Pembayaran uang muka pembelian tanah	9	(209,137,826,762)	(494,433,219,000)	Payment of advance for land purchased
Penambahan properti investasi	11	(37,701,838,500)	(36,871,251,193)	Additional investment properties
Pembelian aset tetap	12	(17,640,057,009)	(41,509,174,054)	Acquisition on fixed assets
Hasil penjualan aset tetap	12	52,984,295	-	Proceeds from sales of fixed assets
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	10	-	(31,600,000,000)	Additional investment in associates entities
Hasil penjualan investasi	10	-	193,822,964,460	Proceeds from sale of investment
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		<u>(264,426,737,976)</u>	<u>(410,590,679,787)</u>	Net cash used for investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Penerimaan utang bank	16	1,345,471,220,000	540,595,580,000	Additional of bank loan
Pembayaran utang bank	16	(1,063,989,799,000)	(740,221,687,236)	Payment of bank loan
Penerimaan piutang pihak berelasi		500,000,000	1,200,000,000	Proceed of due from related parties
Pembayaran utang pihak berelasi		(6,604,941,332)	(308,500,000)	Payment to due to related parties
Pembayaran dividen entitas anak		(9,523,810)	(78,095,238)	Dividend paid subsidiary
Pembayaran dividen entitas induk	22	<u>(96,473,111,500)</u>	<u>(33,090,277,245)</u>	Dividend paid parent entity
Kas bersih dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		<u>178,893,844,358</u>	<u>(231,902,979,719)</u>	Net cash from (used for) financing activities

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

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

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Arus Kas Konsolidasian
(lanjutan)
Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2018 dan 2017

**PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Cash Flows
(continued)
For the years ended
31 December 2018 and 2017

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

	Catatan/ <i>Notes</i>	31 Desember/ <i>December</i>		
		2018	2017	
Kenaikan bersih kas dan setara kas		626,391,711,945	59,693,611,644	Net increase in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun	5	<u>502,176,284,260</u>	<u>442,482,672,616</u>	Cash and cash equivalents at beginning of the year
Kas dan setara kas akhir tahun	5	<u>1,128,567,996,205</u>	<u>502,176,284,260</u>	Cash and cash equivalents at end of the year
Pengungkapan tambahan :				Supplementary disclosure :
Transaksi yang tidak mempengaruhi kas terutama :				Transaction which not affect to the cash mainly :
Pemindahbukuan uang muka pembelian tanah ke persediaan	9	235,603,770,000	599,873,582,000	Overbooking advance for land purchased to inventories
Pemindahbukuan uang muka pembelian aset tetap ke aset tetap	12	1,853,792,164	198,085,428	Overbooking advance payment of fixed assets to fixed assets
Penambahan aset tetap melalui utang lain – lain	12	11,439,500,000	-	Additional of fixed assets through other payables
Pemindahbukuan persediaan tanah ke properti investasi	11	-	2,844,650,571	Overbooking land inventories to investment properties
Pemindahbukuan persediaan tanah ke aset tetap	7, 12	-	5,551,535,759	Overbooking land inventories to fixed assets
Pemindahbukuan aset tetap ke persediaan tanah	7, 12	-	49,954,904,658	Overbooking fixed assets to land inventories

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

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

1. Umum

a. Pendirian Perusahaan

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan akta pendirian No. 199 tanggal 24 Agustus 1989 dan diubah dengan akta perubahan No. 7 tanggal 4 Desember 1989, keduanya dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, SH., notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-886 HT.01.01TH 90 tanggal 21 Februari 1990 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 3 Agustus 1990 No. 62 Tambahan No. 2730. Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir untuk menyesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas, sesuai dengan Akta Risalah Rapat No. 40 tanggal 27 Mei 2008, yang dibuat di hadapan Nyonya Erly Soehandjojo, SH., notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-45329.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 28 Juli 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 12 Oktober 2010 No. 82 Tambahan No. 28853.

Berdasarkan akta No. 24 tanggal 12 September 2011 yang dibuat di hadapan notaris Aulia Taufani, SH., sebagai notaris pengganti dari Sutjipto, SH., M.Kn., notaris di Jakarta bahwa telah disetujui perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) menjadi Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) dan telah disetujui oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal dengan Surat Keputusan No. 59/PPM/V/PMA/2011 tanggal 13 September 2011.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Pemegang Saham No. 49 tanggal 9 Desember 2011, notaris Dr. Misahardi Wilamarta SH. MH. M.Kn. LL.M., pemegang saham telah menyetujui :

- a) Perubahan nominal saham Perseroan yang semula sebesar Rp 1.000 menjadi Rp 100 per saham.
- b) Peningkatan modal dasar dari semula Rp 700.000.000.000 terbagi atas 700.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 menjadi Rp 2.800.000.000.000 terbagi atas 28.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham.

1. General

a. The Company's establishment

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“the Company”) was established based on Notarial Deed No. 199 dated 24 August 1989 and has been changed by Notarial deed No. 7 dated 4 December 1989 by Winanto Wiryomartani, SH., Notary in Jakarta and was approved by Minister Justice of Republic Indonesia in decree No. C2-886 HT.01.01TH 90 dated 21 February 1990 and announced in Supplement No. 2730 of State Gazette of Republic of Indonesia No. 62 dated 3 August 1990. The Company's articles of association has been amended several times, the latest amendment was to conform with Law No.40 Year 2007 about Liability Company in accordance with the Deed of Minutes of Meeting No. 40 dated 27 May 2008 of Mrs Erly Soehandjojo, SH., Notary in Jakarta and has obtained approval from the Minister of Justice and Human Rights Republic of Indonesia in Decree No. AHU 45329.AH.01.02.Tahun 2008 dated 28 July 2008 and was published in State Gazette of Republic of Indonesia No. 82 Supplement No. 28853 dated 12 October 2010.

Based on Notarial Deed No. 24 dated 12 September 2011 of Aulia Taufani, SH., in lieu of Sutjipto, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, that has been approved the change in Company's status from Domestic Investment Company (PMDN) to become Foreign Investment Company (PMA) and has been approved by the Investment Coordinating Board with the Decree No. 59/PPM/V/PMA/2011 dated 13 September 2011.

Based on Notarial Deed of Minute of Meeting of Shareholder No. 49 dated 9 December 2011 by Dr. Misahardi Wilamarta SH. MH. M.Kn. LL.M. the shareholder has agreed :

- a) The changes of par value of share from Rp 1,000 per share to become Rp 100 per share.
- b) To increase authorized capital from Rp 700,000,000,000 consist of 700,000,000 shares with par value Rp 1,000 to become Rp 2.800,000,000,000 consist of 28,000,000,000 share with par value Rp 100.

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

- c) Penawaran Umum Saham Perdana (Initial Public Offering/IPO) melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak-banyaknya sebesar 1.800.000.000 saham.
- d) Untuk menerbitkan waran dalam jumlah sebanyak-banyaknya 900.000.000. Waran seri I di mana 1 waran dapat dikonversi menjadi 1 saham setelah IPO.
- e) Perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka.
- f) Perubahan nama Perseroan dari sebelumnya bernama PT Bekasi Fajar Industrial Estate menjadi PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.
- g) Perubahan seluruh anggaran dasar yang disesuaikan dengan Peraturan BAPEPAM & LK Nomor IX.J.1.
- h) Mengangkat Dewan Direksi dan Dewan Komisaris.

Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-62997.AH.01.02 Tahun 2011 tanggal 20 Desember 2011.

Maksud dan Tujuan Perusahaan

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha adalah berusaha dalam bidang kawasan industri, dan untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a. merencanakan, membangun, serta mengembangkan suatu kawasan industri termasuk mempersiapkan dan pengadaan tanah, prasarana, dan fasilitas-fasilitas industri lainnya;
- b. melakukan kegiatan-kegiatan penguasaan serta perawatan dari seluruh kawasan industri tersebut di atas;
- c. membantu menyediakan segala fasilitas yang dibutuhkan dalam hubungannya dengan pendirian suatu bangunan pabrik di dalam kawasan industri;

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

- c) Initial Public Offering through by issuance of the new shares from the Company's unissued shares as many as 1,800,000,000 shares.
- d) To issue warrants as many as 900,000,000 warrants. Warrant Series I in which one warrant can be converted into one share after the IPO.
- e) The change of Company's status from the Limited Company become Public Listed Company.
- f) The change of Company's name formerly known as PT Bekasi Fajar Industrial Estate become PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.
- g) The change of the articles of association to comply with BAPEPAM & LK Rule No. IX.J.1.
- h) To appoint the Board of Directors and Board of Commissioners.

The Notarial Deed has been approved by the Minister of Justice and Human Rights Republic of Indonesia with Decree No. AHU-62997.AH.01.02 Year 2011 dated 20 December 2011.

The Company's Aims and Objectives

In accordance with Article 3 of the Articles of Association the Company, aims, objectives and business activities are to perform business in the industrial estate, and to achieve the aims and objectives mentioned above, the Company is able to conduct business activities as follows :

- a. to plan, to build, and to develop an industrial estate including the acquisition and development of land, infrastructure, and other industrial facilities;
- b. to own and to maintain the entire industrial estate mentioned above;
- c. to provide all the supporting facilities for the establishment of a factory building in the industrial estate;

1. Umum (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

- d. mengembangkan daerah kawasan industri termasuk pelepasan hak atas tanah, pengurangan, pemetaan, pengukuran, penggalian dan penimbunan tanah, perluasan lahan di pantai (reklamasi), pemasangan instalasi-instalasi listrik, air minum, gas dan telekomunikasi dan seluruh faktor penunjang yang berkaitan dengan pembangunan suatu daerah;
- e. menjual tanah-tanah yang telah dikembangkan berupa tanah-tanah kavling berikut bangunannya.

Perusahaan berkedudukan di Kawasan Industri MM2100, Desa Gandasari Kecamatan Cikarang Barat/ 17520 dengan kantor perwakilan di Wisma Argo Manunggal Lt. 10, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 – Jakarta Selatan/ 12930 dan mempunyai proyek kavling tanah dan memiliki tanah untuk dikembangkan yang berkedudukan di Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Entitas Anak berkedudukan di Bekasi.

a. PT Bekasi Matra Industrial Estate

Kegiatan usaha Perusahaan sampai dengan saat ini, bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana pendukungnya dan Perusahaan beroperasi secara komersial mulai tahun 2010.

b. PT Best Sinar Nusantara

Kegiatan usaha perusahaan antara lain pembangunan hotel berikut sarana dan prasarana dan Perusahaan beroperasi secara komersial mulai tahun 2017

b. Entitas Induk dan Entitas Induk Utama

Perusahaan adalah Entitas Anak dari PT Argo Manunggal Land Development (“AMLD”). Entitas Induk Utama dari Perusahaan adalah kelompok usaha properti Argo Manunggal Grup, dan pengendali Grup adalah keluarga The Ning King.

1. General (continued)

a. The Company's establishment (continued)

- d. to develop the industrial estate including the release of land rights, cut and fill, mapping, performing measurement, extraction and landfill, the expanding land on the beach (reclamation), performing installation of electrical, water, gas and telecommunication facilities, and all contributing factors relating to the construction of an area;
- e. to sell the developed land such as the lot plotting including the buildings constructed on it.

The Company domiciled at MM2100 Industrial Estate, District Desa Gandasari West Cikarang / 17520 with a representative office at Wisma Argo Manunggal 10th Floor, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 – Jakarta Selatan / 12930 and owned industrial and the land for development in the Cikarang Barat District, Bekasi Regency, West Java Province.

Subsidiaries domiciled at Bekasi.

a. PT Bekasi Matra Industrial Estate

The Company's operations are to develop and to manage of industrial estates and properties including all supporting facilities and infrastructure and the Company commercially operated since 2010.

b. PT Best Sinar Nusantara

The Company's operations are to construction of hotel including all supporting facilities and infrastructure and Company is commercially operated since 2017

b. Parent and Ultimate Parent Company

The Company is a subsidiary of PT Argo Manunggal Land Development (“AMLD”). It's ultimate parent company is Argo Manunggal Group property division, and the controlling Group is the family of The Ning King.

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

c. Dewan komisaris dan direksi, komite audit serta karyawan

c. Boards of commissioners and directors, audit committee and employees

Berdasarkan Akta No. 24 tanggal 8 Juni 2017, yang dibuat di hadapan notaris Jose Dima Satria, SH. M.Kn., pemegang saham telah menyetujui perubahan anggota Direksi dan anggota Komisaris. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan per tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

Based on Notarial Deed No. 24 dated 8 June 2017 of Jose Dima Satria, SH. M.Kn., the shareholder has agreed to change of Boards of Directors and Commissioners. The Company's boards of Commissioners and Directors as of 31 December 2018 and 2017 as follow :

Dewan Komisaris

Boards of Commissioners

Komisaris Utama (merangkap
Komisaris Independen) : Marzuki Usman
Wakil Komisaris Utama : The Nicholas
Komisaris Independen : Herbudianto
Komisaris : Hungkang Sutedja
Komisaris : Hartono

President Commissioner (concurrently
Independent Commissioner) : Marzuki Usman
Vice President Commissioner : The Nicholas
Independent Commissioner : Herbudianto
Commissioner : Hungkang Sutedja
Commissioner : Hartono

Dewan Direksi

Boards of Directors

Direktur Utama : Yoshihiro Kobi
Wakil Direktur Utama : Leo Yulianto Sutedja
Direktur Independen : Wijaya Surya
Direktur : Daishi Asano
Direktur : Swan Mie Rudy Tanardi

President Director : Yoshihiro Kobi
Vice President Director : Leo Yulianto Sutedja
Independent Director : Wijaya Surya
Director : Daishi Asano
Director : Swan Mie Rudy Tanardi

Remunerasi yang dibayarkan kepada dewan komisaris Perusahaan dan Entitas Anak sebesar Rp 4.938.033.244 dan Rp 4.400.198.107 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

Remuneration provided to board of commissioners of the Company and Subsidiaries amounting to Rp 4,938,033,244 and Rp 4,400,198,107, respectively, for the years ended 31 December 2018 and 2017.

Remunerasi yang dibayarkan kepada dewan direksi Perusahaan dan Entitas Anak sebesar Rp 18.881.301.725 dan Rp 13.878.468.870 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

Remuneration provided to board of directors of the Company and Subsidiaries amounting to Rp 18,881,301,725 and Rp 13,878,468,870, respectively, for the years ended 31 December 2018 and 2017.

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki 231 orang dan 236 orang karyawan masing-masing pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 (tidak diaudit).

The Company and Subsidiaries owned 231 and 236 employees as of 31 December 2018 and 2017, respectively (unaudited).

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 005/B/SK-CS/BFIE/VI/2015 tanggal 29 Juni 2015, bahwa Perusahaan telah menunjuk Herdian sebagai Sekretaris Perusahaan.

Based on the decree of the Board of Directors No. 005/B/SK-CS/BFIE/VI/2015 dated 29 June 2015, the Company appointed Herdian as the Corporate Secretary.

Berdasarkan surat dari Perusahaan kepada Otoritas Jasa Keuangan No. 0179/C/H/BFIE/X/2016 tanggal 6 Oktober 2016 bahwa Perusahaan telah menunjuk Inwahyudi Wijaya sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan menggantikan Jimmy Atmaja secara efektif tanggal 6 Oktober 2016.

Based on the letter from the Company to the Financial Services Authority No. 0179/C/H/BFIE/X/2016 dated 6 October 2016 that the Company has appointed Inwahyudi Wijaya as Chairman of the Internal Audit Unit to replace Jimmy Atmaja start from 6 October 2016.

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

**c. Dewan komisaris dan direksi, komite audit
serta karyawan (lanjutan)**

**c. Boards of commissioners and directors, audit
committee and employees (continued)**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris
tanggal 25 Mei 2015 No. 001/DK/KA/V/2015,
Perusahaan mengangkat anggota Komite Audit
Perseroan sebagai berikut :

Based on the decree of the Board of
Commissioners on 25 May 2015 No.
001/DK/KA/V/2015, the Company has appointed
member of the Company's Audit Committee as
follows :

Ketua : Marzuki Usman
Anggota : Witjaksono Abadiman Sidharta
Anggota : Herbudianto

Chairman : Marzuki Usman
Member : Witjaksono Abadiman Sidharta
Member : Herbudianto

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak

d. The structure of the Company and Subsidiaries

<u>Nama Entitas Anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Kegiatan utama/ Main activities</u>	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Tahun mulai operasi/ Years of commencing operations</u>
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung/ <i>Direct owned Subsidiary</i> :			
PT Bekasi Matra Industrial Estate	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Cikarang Barat, Bekasi	2010
PT Best Sinar Nusantara	Pembangunan, jasa dan perdagangan/ <i>Development, service and trading</i>	Cikarang Barat, Bekasi	2017
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung/ <i>Indirect owned Subsidiary</i> :			
Melalui/ <i>Through</i> PT Bekasi Matra Industrial Estate :			
PT Bekasi Surya Pratama	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Cikarang Barat, Bekasi	2012

<u>Nama Entitas Anak/ Subsidiaries name</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)</u>	
	<u>31 Des./ Dec. 2018</u>	<u>31 Des./ Dec. 2017</u>
Entitas Anak yang dimiliki secara langsung/ <i>Direct owned Subsidiary</i> :		
PT Bekasi Matra Industrial Estate	99.99	99.99
PT Best Sinar Nusantara	99.71	99.71
Entitas Anak yang dimiliki secara tidak langsung/ <i>Indirect owned Subsidiary</i> :		
Melalui/ <i>Through</i> PT Bekasi Matra Industrial Estate :		
PT Bekasi Surya Pratama	99.99	99.50

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

1. Umum (lanjutan)

1. General (continued)

**d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)**

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

Nama Entitas Anak/
Subsidiaries name

Jumlah aset/ *Total assets*

31 Des./ Dec. 2018

31 Des./ Dec. 2017

Entitas Anak yang dimiliki secara
langsung/ *Direct owned Subsidiary* :

PT Bekasi Matra Industrial Estate dan entitas anak/
and Subsidiary
PT Best Sinar Nusantara

1,586,892,898,288
129,662,052,193

1,578,288,424,751
135,468,038,246

Entitas Anak yang dimiliki secara
tidak langsung/ *Indirect owned Subsidiary* :

Melalui/ *Through* PT Bekasi Matra
Industrial Estate :

PT Bekasi Surya Pratama

768,572,756,789

751,028,221,771

Tidak ada entitas anak yang dimiliki oleh
kepentingan nonpengendali dalam jumlah yang
signifikan.

*There are no subsidiaries owned by noncontrolling
interest in significant amount.*

Kepemilikan langsung

Direct ownership

Berdasarkan Akta No. 52 tanggal 29 Januari 2013 dari H. Teddy Anwar, S.H., notaris di Jakarta, telah disetujui peningkatan modal dasar PT Bekasi Matra Industrial Estate (Entitas Anak) dari semula sebesar Rp 300.000.000.000 menjadi sebesar Rp 525.000.000.000 dan telah ditempatkan dan disetor penuh. Setelah peningkatan modal tersebut Perusahaan memiliki 524.950.000 saham atau sebesar 99,99% dari saham beredar.

Based on the Notarial Deed No. 52 dated 29 January 2013 of H. Teddy Anwar, S.H., notarial in Jakarta, it was approved an increase in the authorized capital of PT Bekasi Matra Industrial Estate (the Subsidiary) from Rp 300,000,000,000 to Rp 525,000,000,000 and has been issued and fully paid. After these increasing, the Company owned 524,950,000 shares or 99.99% from outstanding shares.

Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 21 Maret 2013 dengan No AHU-14706.AH.01.02.Tahun 2013.

The above amendment was approved by the Minister of Justice and Human Rights Republic of Indonesia on 21 March 2013 with its Decree No. AHU-14706.AH.01.02.Tahun 2013.

Pada tanggal 18 Februari 2015, Perusahaan telah mendirikan anak perusahaan PT Best Sinar Nusantara ("BSN") yang bergerak di bidang pembangunan, jasa dan perdagangan dengan kepemilikan sebesar 99,5%. BSN telah memperoleh izin Penanaman Modal Asing ("PMA") dari Badan Koordinasi Penanaman Modal ("BKPM") dan saat ini BSN telah beroperasi secara komersial mulai tahun 2017.

On 18 February 2015, the Company has established a subsidiary company PT Best Sinar Nusantara (BSN) which engaged in the construction, services and trade with ownership of 99.5%. BSN has obtained the permission of Foreign Investment (PMA) of the Investment Coordinating Board (BKPM) and BSN has commercially operated since 2017.

1. Umum (lanjutan)

**d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)**

Kepemilikan langsung (langsung)

Berdasarkan Akta No. 3 tanggal 12 Agustus 2016 dari Ungke Mulawanti, S.H., notaris di Karawang, telah disetujui peningkatan modal dasar PT Best Sinar Nusantara (Entitas Anak) dari semula sebesar Rp 25.000.000.000 menjadi sebesar Rp 70.000.000.000 dan telah ditempatkan dan disetor penuh. Setelah peningkatan modal tersebut Perusahaan memiliki 69.650 saham atau sebesar 99,5% dari jumlah modal saham yang ditempatkan.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham PT Best Sinar Nusantara (Entitas Anak) tanggal 24 Februari 2017 memutuskan dan menyetujui peningkatan modal dasar dari 70.000 saham menjadi 200.000 saham dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari 70.000 saham menjadi 120.000 saham. Setelah peningkatan modal tersebut, Perusahaan memiliki 119.650 saham atau sebesar 99,71% dari jumlah modal saham yang ditempatkan.

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

Kepemilikan tidak langsung

Entitas Anak - PT Bekasi Matra Industrial Estate - memiliki 99,50% kepemilikan langsung di PT Bekasi Surya Pratama ("BSP"). BSP didirikan berdasarkan akta notaris Jose Dima Satria S.H., M.Kn nomor 26 tanggal 27 Agustus 2012 yang telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-45857.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 29 Agustus 2012. Pada tahun 2018 Entitas Anak telah menaikkan modal saham di PT Bekasi Surya Pratama sebesar Rp 260.300.000.000 sehingga kepemilikan saham Entitas Anak menjadi 99,99%.

Peningkatan modal entitas anak	260.300.000.000
Bagian proporsional nilai aset bersih entitas anak	<u>262.501.289.760</u>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u><u>2.201.289.760</u></u>

1. General (continued)

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

Direct ownership (continued)

Based on the Notarial Deed No. 3 dated 12 August 2016 of Ungke Mulawanti, S.H., notarial in Karawang, it was approved an increase in the authorized capital of PT Best Sinar Nusantara (the Subsidiary) from Rp 25,000,000,000 to Rp 70,000,000,000 and has been issued and fully paid. After the capital increase, the Company owned 69,650 shares or 99.5% of the total issued share capital.

Based on Circular of Shareholders Decision of PT Best Sinar Nusantara (the Subsidiary) dated 24 February 2017 decided and approved the increase of authorized capital from 70,000 shares to 200,000 shares and increase the issued and paid up capital from 70,000 shares to 120,000 shares. After the capital increase, the Company owned 119,650 shares or 99.71% from total issued shares capital.

The significant accounting policies in preparing the Subsidiary's financial statements in accordance with the significant accounting policies parent entity.

Indirect ownership

Subsidiary - PT Bekasi Matra Industrial Estate - owned 99.50% of direct ownership in PT Bekasi Surya Pratama ("BSP"). BSP was established based on Notarial Deed of Jose Dima Satria S.H., M.Kn number 26 dated 27 August 2012 which was approved by Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia Number: AHU-45857.AH.01.01. Tahun 2012 dated 29 August 2012. In 2018, Subsidiary has increasing the share capital ownership of PT Bekasi Surya Pratama amounting to Rp 260.300.000.000 so the ownership Subsidiary's become 99.99%

Increase capital of subsidiary
Portion in net assets of the entity

Difference in value of restructuring of transaction entities under common control

1. Umum (lanjutan)

**d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak
(lanjutan)**

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

e. Penawaran Umum Saham Perdana

Pada tanggal 22 Maret 2012, Perusahaan menyampaikan Keterangan Tambahan/Perubahan atas Pernyataan Penawaran Umum Saham Perdana dengan surat No. 46/BOD/BFIE/III/12 mengenai penawaran umum atas 1.765.000.000 saham biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan harga Rp 170 per saham dan disertai 882.500.000 waran yang dapat dikonversi menjadi saham baru mulai 10 Oktober 2012 sampai 10 April 2014, di mana satu waran dapat dikonversikan satu saham baru dengan harga Rp 200 per saham.

Pada tanggal 29 Maret 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan suratnya No. S-3777/BL/2012 untuk melakukan penawaran umum. Pada tanggal 3 April 2012, pencatatan efek Perusahaan disetujui oleh PT Bursa Efek Indonesia melalui suratnya No. S-02413/BEI.PPJ/04-2012.

Pada tanggal 10 April 2012, saham Perusahaan secara resmi telah tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan kode "BEST".

f. Penyusunan dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh direksi perusahaan pada tanggal 18 Maret 2019. Direksi perusahaan bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

1. General (continued)

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

The significant accounting policies in preparing the Subsidiary's financial statements in accordance with the significant accounting policies parent entity.

e. Initial Public Offering

On 22 March 2012, the Company submitted Additional Information / The Changes of the Initial Public Offering Statements with the letter No. 46/BOD/BFIE/III/12 for its public offering of 1,765,000,000 shares to the public at price of Rp 170 per share and 882,500,000 warrants which can be converted into new shares starting 10 October 2012 until 10 April 2014, where one warrant can be converted into one new share at the price of Rp 200 per share.

On 29 March 2012, the Company obtained the effective notice from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) in his letter No. S-3777/BL/2012 for its public offering. On 3 April 2012, the listing of the Company's shares has been approved by Indonesia Stock Exchange in its letter No. S-02413/BEI.PPJ/04-2012.

On 10 April 2012, the Company's share was officially listed in Indonesia Stock Exchange with code "BEST".

f. The preparation and publication of the consolidated financial statements

The consolidated financial statement of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and its subsidiaries for the year ended 31 December 2018 were completed and authorized for issuance on 18 March 2019. The Company's Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

2. Restrukturisasi entitas sepengendali

Perusahaan melakukan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli saham PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") tanggal 9 September 2011 dan Akta Pengambilalihan Saham No. 21 tanggal 26 September 2011, oleh Andalia Farida, SH. M.Hk., notaris di Jakarta dan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BMIE No. 20 tanggal 26 September 2011, Perusahaan membeli 4.950.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 4.950.000.000 yang merupakan 99% dari saham yang beredar dari PT Intimanunggal Multi Development (pemegang saham Perusahaan), rincian jumlah lembar saham, harga perolehan dan bagian proporsional atas nilai buku aset bersih Entitas Anak pada saat diakuisisi adalah sebagai berikut :

	Jumlah lembar saham/ <u>Total shares</u>	Harga perolehan/ <u>Acquisition cost</u>	Bagian proporsional atas nilai buku aset bersih/ <u>Portion of share on book value of net assets</u>	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ <u>Difference in value of restructuring transaction of entities under common control</u>
PT Bekasi Matra Industrial Estate	<u>4,950,000</u>	<u>4,950,000,000</u>	<u>5,908,690,593</u>	<u>958,690,593</u>

Lihat catatan 20.

See note 20.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting

Kebijakan akuntansi penting yang diterapkan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan Entitas Anak ("Grup") dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini adalah sebagai berikut :

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian

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

2. Restructuring of entities under common control

The Company conducted restructuring transactions, based on Sale and Purchase Agreement of PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") dated 9 September 2011 and the Notarial Deed of Acquisition Shares No. 21 dated 26 September 2011, Notary Andalia Farida, SH. M.Hk., Notary in Jakarta and Minutes of the Extraordinary General Shareholders Meeting of BMIE No. 20 dated 26 September 2011, the Company purchased 4,950,000 shares with a nominal value of Rp 4,950,000,000 which is 99% of the shares from PT Intimanunggal Multi Development (the Company's shareholders), with the details of the number of shares, the acquisition cost and proportionate of the Subsidiary's net assets book value at the time of acquisition is as follows:

3. Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies adopted by PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk and Subsidiaries ("Group") in the preparation and presentation of these consolidated financial statements are as follows :

a. Basis of preparation of consolidated financial statements

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi di masing-masing akun tersebut.

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

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup.

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

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

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

Berlaku efektif 1 Januari 2018

- PSAK No. 2 (Amandemen 2016) "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan"

3. Summary of significant accounting policies (continued)

a. Basis of preparation of consolidated financial statements (continued)

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

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

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

The reporting currency used in the preparation consolidated financial statements is Rupiah, which is the functional currency of the Group.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. The areas that are complex or require a higher level of consideration or areas where assumptions and estimates can have a significant impact on the consolidated financial statements are disclosed in Note 4.

Changes to the statements of financial accounting standards ("SFAS") and interpretations of statements of financial accounting standards ("IFAS")

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

Effective on 1 January 2018

- SFAS No. 2 (Amendment 2016) "Statement of Cash Flows about Disclosure Initiative"

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

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

Berlaku efektif 1 Januari 2018 (lanjutan)

- PSAK No. 13 (Amandemen 2017) “Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi”
- PSAK No. 15 (Penyesuaian 2017) “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”
- PSAK No. 46 (Amandemen 2016) “Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang belum direalisasi”
- PSAK No. 53 (Amandemen 2017) “Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham”
- PSAK No. 67 (Penyesuaian 2017) “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”

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

Berikut adalah standar akuntansi yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

Berlaku efektif 1 Januari 2019

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

Berlaku efektif 1 Januari 2020

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

a. Basis of preparation of consolidated financial statements (continued)

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

Effective on 1 January 2018 (continued)

- SFAS No. 13 (Amendment 2017) “Investment Property about Transfers of Investment Property”
- SFAS No. 15 (Improvement 2017) “Investments in Associates and Joint Ventures”
- SFAS No. 46 (Amendment 2016) “Income Taxes about Deferred Tax Assets for Unrealized Losses”
- SFAS No. 53 (Amendment 2017) “Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions”
- SFAS No. 67 (Improvement 2017) “Disclosures of Interest in Other Entities”

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

The following are accounting standards issued but not yet effective

Effective on 1 January 2019

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

Effective on 1 January 2020

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

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

b. Prinsip-prinsip konsolidasian

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

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

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

- kekuasaan atas *investee*;
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil Grup.

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

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

a. Basis of preparation of consolidated financial statements (continued)

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

b. Principles of consolidation

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

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

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

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

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

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Jika kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup :

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

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

b. Principles of consolidation (continued)

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

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

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

c. Akuntansi kombinasi bisnis entitas sependengali

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

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

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

d. Transaksi dengan pihak berelasi

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

c. Accounting for business combinations of entities under common control

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

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

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

d. Transactions with related parties

A related party is a person or entity that is related to the reporting entity are :

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

d. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

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

Transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi, diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

d. Transactions with related parties (continued)

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

Significant transactions and balance with related parties are disclosed in consolidated financial statements.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

e. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

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

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

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

<u>Jenis mata uang asing</u>	<u>31 Des./ Dec. 2018</u>	<u>31 Des./ Dec. 2017</u>	<u>Type of foreign currencies</u>
Dolar Amerika Serikat (USD 1)	Rp 14,481.00	Rp 13,548.00	US Dollar (USD 1)
Yen Jepang (JP¥ 100)	Rp 13,111.51	Rp 12,021.84	Japanese Yen (JP¥ 100)

f. Instrumen keuangan

i. Aset keuangan

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

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual ("AFS") dan pinjaman yang diberikan dan piutang.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

e. Foreign currency transactions and balances

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

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

The exchange rates used as of at those dates are as follows:

f. Financial instruments

i. Financial assets

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

Financial assets of the Group are available for sale financial assets ("AFS") and loans and receivables.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

- Aset keuangan tersedia untuk dijual (“AFS”)

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan dalam aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (“FVTPL”), pinjaman yang diberikan dan piutang dan investasi dimiliki hingga jatuh tempo (“HTM”).

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur dengan nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui dalam komponen ekuitas sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau sampai diturunkan nilainya dan pada saat yang sama keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam ekuitas harus diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar kecuali aset keuangan tersebut ditujukan untuk dilepaskan dalam waktu dua belas (12) bulan dari akhir periode pelaporan.

Investasi ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat ditentukan dengan andal diukur sebesar harga perolehan.

Per 31 Desember 2018, Perusahaan mempunyai investasi saham yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

- Available for sale financial assets (“AFS”)

AFS financial assets are nonderivative financial assets that are designated as available for sale or are not classified in financial assets at fair value through profit or loss (“FVTPL”), loans and receivables and any held-to-maturity investments (“HTM”).

After initial recognition, AFS financial assets are measured at fair value with unrealized gains and losses being recognized as a component of equity until the financial assets are derecognized or until the financial assets are determined to be impaired, at which time the cumulative gains or losses previously reported in equity are included in the statements of profit or loss and other comprehensive income. These financial assets are classified as non-current assets unless the intention is to dispose of such assets within twelve (12) months from the end of the reporting period.

Investments in equity instruments that do not have a quoted market price in an active market and whose fair value cannot be reliably, are measured at cost.

As of 31 December 2018, the Company have shares investment which classified as available for sale financial assets.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

- Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

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

- Metode suku bunga efektif

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

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

- Loans and receivables

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

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

- The effective interest method

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

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

- **Penurunan nilai aset keuangan**

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

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

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

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

- **Impairment of financial assets**

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

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

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

- Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

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

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

- Penghentian pengakuan aset keuangan

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

- Impairment of financial assets (continued)

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

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

- Derecognition of financial assets

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

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

- **Instrumen ekuitas**

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

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

- **Liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi**

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

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

Utang bank dan lembaga keuangan, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan utang pihak berelasi diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities and equity instruments

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

- **Equity instruments**

An equity instrument is a contract that provides a residual interest in the assets of the Company and its subsidiaries after deducted with all liabilities. Equity instruments are recorded at net proceeds less direct issuance costs.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. Gains or losses arising from the purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's equity instruments are not recognized in profit or loss.

- **Financial liabilities measured at amortized cost**

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

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

Bank loans and loan to financial institution, trade payables, other payables, accrued expenses and due to related parties measured at amortized cost.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

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

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

- Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan dan Entitas Anak menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan dan Entitas Anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

iii. Saling hapus antar aset dan liabilitas keuangan

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

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

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities and equity instruments (continued)

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

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

- Derecognition of financial liabilities

The Company and its Subsidiaries derecognise financial liabilities, if and only if, the liability of the Company and subsidiaries has been released, canceled or expired.

iii. Offsetting between financial assets and liabilities

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

- currently has a legally enforceable right to offset each other over the recognized amounts, and
- intends to settle on a net basis or to have the assets and settle liabilities simultaneously.

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

f. Instrumen keuangan (lanjutan)

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

g. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal perolehan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

h. Piutang usaha dan piutang lain-lain

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

Besarnya penyisihan penurunan nilai piutang merupakan selisih antara nilai tercatat piutang dengan nilai sekarang dari estimasi arus kas masa depan, didiskontokan dengan suku bunga efektif. Kerugian penurunan nilai piutang diakui dalam laba rugi tahun berjalan. Ketika piutang tidak dapat ditagih, piutang dihapus bersama dengan penyisihan penurunan nilai piutang. Pemulihan nilai piutang setelah penghapusan piutang, diakui sebagai penghasilan dalam laba rugi tahun berjalan.

i. Persediaan dan beban pokok penjualan

Persediaan tanah, ruko, makanan dan minuman di coffee shop dan restoran dan persediaan hotel dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara harga perolehan dan nilai yang dapat direalisasikan (*net realizable value*).

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

f. Financial instruments (continued)

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

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and term deposits with maturity in three months or less after placement date and are not used as collateral of obligation and there is no restriction of the use.

h. Trade and other receivables

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

The amount of the allowance for impairment of receivables is the difference between the carrying amount of receivables and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate. The loss of impairment of receivables is recognized in current year's profit or loss. When a receivable is uncollectible, the receivable is written off against the allowance for impairment of receivables. Subsequent recoveries of receivables which previously written off are recognized as income in current year's profit or loss.

i. Inventories and cost of sales

Land inventories, shop houses, food and beverage in coffee shop and restaurant and hotel inventories are stated at lower of cost and net realizable value.

Acquisition cost is determined using the weighted average method.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

i. Persediaan dan beban pokok penjualan (lanjutan)

Harga perolehan persediaan tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan tanah, pematangan, pengembangan tanah dan lingkungan dan perolehan tanah lainnya, serta biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah. Kapitalisasi biaya pinjaman akan dihentikan pada saat aktivitas pembangunan dihentikan sementara atau telah selesai.

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

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

j. Investasi pada entitas asosiasi

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%. Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas. Berdasarkan metode ekuitas, investasi pada awalnya diakui sejumlah nilai perolehan dan nilai tercatat akan meningkat atau menurun untuk mengakui bagian laba atau rugi investor dari laba atau rugi entitas asosiasi setelah tanggal akuisisi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti objektif bahwa telah terjadi penurunan nilai atas investasi pada entitas asosiasi. Jika demikian, maka Grup menghitung besarnya penurunan nilai sebagai selisih antara jumlah yang terpulihkan dan nilai tercatat atas investasi pada entitas asosiasi dan mengakui selisih tersebut pada "bagian kerugian entitas asosiasi" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

i. Inventories and cost of sales (continued)

Acquisition cost of land inventory stated at cost of raw land, developing, development of land and environment and other acquisition cost, also cost of fund in connection with loan which has been received for funding acquisition of land. Interest capitalization will be stopped when inventory developing activity has been postponed or completed.

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

Expenses not related to the project are recognized as an expense as incurred.

j. Investment in associates

Associates are all entities over which the Group has significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is initially recognised at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognise the investor's share of profit or loss of the investee after the date of acquisition.

The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable and its carrying amount of the investment in associate and are recognized in "share of loss of associates" in statements of profit or loss and other comprehensive income"

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

k. Properti investasi

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

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

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

<u>Jenis properti investasi</u>	<u>Masa manfaat</u>
Bangunan dan prasarana	20 tahun

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

k. Investment properties

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

Investment property is carried at cost less its accumulated depreciation and any accumulated impairment losses (cost model). Land is not depreciated and presented at acquisition cost. The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred, whilst significant renovations and additions are capitalized.

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

<u>Type of investment properties</u>	<u>Useful lives</u>
<i>Buildings and infrastructure</i>	<i>20 years</i>

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

k. Properti investasi (lanjutan)

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

Aset dalam penyelesaian

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

l. Aset tetap

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

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

k. Investment properties (continued)

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

Assets in progress

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

l. Fixed assets

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

Initially an item of fixed assets are measured at cost which consist of its acquisition costs and any costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management and the initial estimate of the costs dismantling and relocation the fixed asset and restoring the location of the assets.

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

1. Aset tetap (lanjutan)

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

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

<u>Jenis aset tetap</u>	<u>Persentase penyusutan</u>
Bangunan dan prasarana	5%
Inventaris kantor	12,50 - 25%
Kendaraan	12,50 - 25%
Mesin	12,50%
Perlengkapan hotel	25%

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

1. Fixed assets (continued)

Subsequent costs after initial acquisition such as component replacement and significant inspection, are recognized in the carrying amount of fixed assets if it is probable that future economic benefits will flow to the Company and those costs can be measured reliably. The remaining carrying amount of the replaced component or the cost of the previous inspection is stopped and expensed. Repair and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when incurred.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows :

<u>Type of fixed assets</u>	<u>Percentage of depreciation</u>
Buildings and infrastructure	5%
Office equipment	12.50 - 25%
Vehicles	12.50 - 25%
Machineries	12.50%
Hotel equipment	25%

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

l. Aset tetap (lanjutan)

Aset dalam penyelesaian

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

m. Penurunan nilai aset nonkeuangan

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

l. Fixed assets (continued)

Assets in progress

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

m. Impairment of nonfinancial assets

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

n. Pengakuan pendapatan dan beban

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

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

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

Pendapatan dari penjualan jasa *maintenance fee*, *service charge*, air, sewa dan lainnya diakui berdasarkan jasa yang telah diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan hotel antara lain pendapatan dari hunian kamar diakui berdasarkan periode penghuninya, pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada saat pesanan diserahkan, pendapatan dari ruang serba guna diakui pada saat acara diselenggarakan dan pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

n. Revenue and expenses recognition

Revenue from the sale of land without building is recognised using the full accrual method if all the following criteria are met :

- *total payment by the buyer has reached 20% of the sale price and that amount can't be claimed back by the buyers;*
- *the selling price will be collectible;*
- *the receivable of the seller is not subordinated to other loans which will be obtained by the buyer in the future;*
- *the land development process is completed so that the seller is no longer obligated to complete the plots of land sold, such as the obligation to improve the land or the obligation to construct the agreed main facilities or the obligation of the seller based on the purchase and sale commitment or the provisions of prevailing law and regulation;*
- *Only plot of land is sold, there is no obligation of the seller's involvement in the construction of building on the plot of land.*

If the criteria of revenue recognition from sales with the full accrual method are not met, all payment recorded as sales advance with deposit method.

Revenue from maintenance fee, service charge, water, rental and others recognized based on services already provided to customers.

Hotel revenues consists of room revenue is recognized based on actual occupancy, food and beverages revenue is recognized when the orders are served, revenue from convention is recognized when the event takes place and revenue from other hotel services is recognized when the services are rendered or the goods are delivered.

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

n. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan lain-lain antara lain restoran Jepang, *coffee shop*, *golf*, *proshop* dan lain-lain diakui pada saat barang dan jasa diberikan kepada pelanggan.

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

o. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

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

Imbalan pasca kerja

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

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

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

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

n. Revenue and expenses recognition (continued)

Others Revenue consists of Japanese restaurant, coffee shop, golf, proshop and others recognized when the goods and services are delivered to customers

Expenses is recognized when incurred (accrual basis).

o. Employee benefits

Short term employee benefits

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

Post employment benefits

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

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

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

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

p. Pajak penghasilan

PSAK 46 mengisyaratkan Grup untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

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

Pajak kini

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

Pajak tangguhan

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

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

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

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

p. Income tax

SFAS 46 requires the Group to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the consolidated statement of financial position, and the transactions and events another of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.

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

Current tax

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

Deferred tax

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

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

p. Pajak penghasilan (lanjutan)

Surat Ketetapan Pajak

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

Pajak final

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

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

q. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, dikapitalisasi pada biaya perolehan aset tersebut.

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

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

p. Income tax (continued)

Tax Assessment Notice

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

Final tax

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

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

q. Borrowing costs

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

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

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

q. Biaya pinjaman (lanjutan)

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

r. Laba per saham

Lab a per saham dasar

Lab a tahun berjalan per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Lab a per saham dilusian

Lab a tahun berjalan per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode pelaporan yang disesuaikan untuk mengasumsikan konversi efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

s. Modal saham

Saham biasa dikelompokkan sebagai ekuitas.

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

t. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam tahun dimana pembagian dividen tersebut disetujui oleh pemegang saham Perusahaan.

u. Segmen operasi

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

3. Summary of significant accounting policies (continued)

q. Borrowing costs (continued)

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

r. Earnings per share

Basic earnings per share

Basic earnings per share are computed by dividing current year net income attributable to owners of the parent by the weighted average number of outstanding shares during the year.

Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are computed by dividing current year net income attributable to owners of the parent with the weighted average number of ordinary shares outstanding during the reporting period, adjusted to assume conversion of all potential dilutive ordinary shares.

s. Shares capital

Ordinary shares are classified as equity.

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

t. Dividend

Dividend distributions to the Company's shareholders are recognized as liabilities in the consolidated financial statements in the year in which the dividends are approved by the Company's shareholders.

u. Operating segment

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

3. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)

u. Segmen operasi (lanjutan)

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk, yang menyerupai informasi segmen usaha yang dilaporkan di periode sebelumnya.

Perusahaan dan Entitas Anak bergerak dalam bidang yang sama yakni kawasan industri.

v. Provisi

Provisi diakui jika Grup mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan Grup harus menyelesaikan kewajiban tersebut dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

3. Summary of significant accounting policies (continued)

u. Operating segment (continued)

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

Operating segment is a component of an entity:

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

The information is used by decision-makers operating in the framework of resource allocation and performance valuation they focused on the category of each product, which resembles business segment information reported in the previous period.

The Company and Subsidiaries activities are in the same field of industrial estate.

v. Provisions

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

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

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

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

Pertimbangan

Menentukan klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

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

Aset keuangan yang tidak memiliki kuotasi harga di pasar aktif

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

Estimasi dan asumsi

Menentukan nilai wajar atas instrumen keuangan

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

Nilai wajar aset dan liabilitas per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam catatan 32.

4. Critical accounting considerations, estimates and significant accounting assumptions

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

Considerations

Determining classification of financial assets and financial liabilities

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

Financial assets not quoted in active market

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

Estimates and assumptions

Determining fair value of financial instruments

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

The fair value of financial assets and liabilities as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in note 32.

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

Menilai penyisihan penurunan nilai piutang

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

Nilai tercatat atas penyisihan penurunan nilai piutang per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam catatan 6.

Menentukan masa manfaat properti investasi

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

Nilai tercatat atas properti investasi telah diungkapkan dalam catatan 11.

Menentukan masa manfaat aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara empat (4) sampai dengan dua puluh (20) tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

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

Assessing provision for impairment of receivables

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

The recorded amount of provision for impairment of receivables as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in note 6.

Determining useful lives of investment properties

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

The carrying amount of investment properties are disclosed in note 11.

Determining useful lives of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straightline basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets to be within four (4) to twenty (20) years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

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

Menentukan masa manfaat aset tetap (lanjutan)

Nilai tercatat atas aset tetap per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam Catatan 12.

Menilai penurunan nilai aset nonkeuangan tertentu

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Grup menilai bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset nonkeuangan.

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja

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

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

Determining useful lives of fixed assets (continued)

The carrying amount of the fixed assets as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in Note 12.

Assessing impairment of certain nonfinancial assets

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

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

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

As of 31 December 2018 and 2017, the Group assessed that there is no indication of impairment on its nonfinancial assets.

Determining expense and obligation

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

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

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

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja (lanjutan)

Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja per 31 Desember 2018 dan 2017 telah diungkapkan dalam Catatan 18.

Menentukan beban pokok penjualan

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

Menilai taksiran (provisi) atas pajak penghasilan

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

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo taksiran utang atas pajak penghasilan badan telah diungkapkan dalam Catatan 8.

Grup tidak mencatat pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan disebabkan sebagian besar pendapatan Grup dikenakan pajak penghasilan final.

5. Kas dan setara kas

Terdiri dari kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah :

	31 Desember/ December	
	2018	2017
Kas :		
Rupiah	59,951,340	136,632,411
Dolar Amerika Serikat	109,530,748	53,406,216
Jumlah kas	169,482,088	190,038,627

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

Determining expense and obligation (continued)

The carrying amount of employee benefits obligations as of 31 December 2018 and 2017 are disclosed in Note 18.

Determining cost of sales

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

Assessing provision for income tax

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

As of 31 December 2018 and 2017, the balance of provision for the Company's Corporate Income Tax is disclosed in Note 8.

The Group do not record deferred tax at reporting date since most of revenue of the Group is subject to final income tax.

5. Cash and cash equivalents

Consist of cash and cash equivalents denominated in Rupiah :

Cash on hand :

Rupiah
US Dollar

Total cash on hand

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

5. Kas dan setara kas (lanjutan)

5. Cash and cash equivalents (continued)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Bank :			Bank :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank QNB Indonesia Tbk	113,575,103,704	13,175,077,109	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	25,233,840,222	16,451,683,850	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CTBC Indonesia	7,872,955,373	-	PT Bank CTBC Indonesia
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,385,154,488	1,308,742,063	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	496,993,745	1,017,759,778	PT Bank Central Asia Tbk
The Bangkok Bank Company Ltd	265,481,670	259,342,895	The Bangkok Bank Company Ltd
PT Bank Resona Perdania	23,361,477	22,086,909	PT Bank Resona Perdania
PT Bank Permata Tbk	7,640,674	977,119,689	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-	48,419,090	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat :			In US Dollar :
Standard Chartered Bank	356,880,819,664	-	Standard Chartered Bank
The Bangkok Bank Company Ltd	35,592,649,330	68,109,459,109	The Bangkok Bank Company Ltd
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6,839,383,524	7,384,996,358	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	5,732,279,668	3,643,249,702	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,370,971,834	1,416,185,548	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank HSBC Indonesia	216,942,468	-	PT Bank HSBC Indonesia
PT Bank Resona Perdania	155,290,479	130,700,672	PT Bank Resona Perdania
Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia	-	2,319,189,045	Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia
Dalam Yen Jepang :			In Yen Japan :
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6,584,397,094	7,411,207,574	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah bank	562,233,265,414	123,675,219,391	Total bank
Deposito berjangka :			Time deposit :
Dalam Rupiah :			In Rupiah :
PT Bank Resona Perdania	370,078,288,550	-	PT Bank Resona Perdania
The Bangkok Bank Company Ltd	50,189,468,489	-	The Bangkok Bank Company Ltd
PT Bank QNB Indonesia Tbk	6,003,254,790	325,279,426,242	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	30,000,000,000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Dalam Dolar Amerika Serikat :			In US Dollar :
PT Bank QNB Indonesia Tbk	139,894,236,874	23,031,600,000	PT Bank QNB Indonesia Tbk
Jumlah deposito berjangka	566,165,248,703	378,311,026,242	Total time deposit
Jumlah kas dan setara kas	1,128,567,996,205	502,176,284,260	Total cash and cash equivalent
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun :			Interest rate time deposits per annum :
Rupiah	8.25% - 9.00%	4.00% - 7.50%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	3.25%	0.15% - 1.75%	US Dollar
Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga.			The bank accounts and time deposits are placed in third parties banks.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

6. Piutang usaha

6. Trade receivables

Terdiri dari :

Consist of :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak berelasi :			Related parties :
Penjualan tanah	13,033,515,000	53,574,235,000	Sales of land
Pendapatan <i>maintenance fee</i> , <i>service charges</i> , air dan sewa	4,555,164,575	4,459,393,344	Maintenance fee, service charge, water and rental
Pendapatan lain-lain	778,325,161	548,145,121	Others
	18,367,004,736	58,581,773,465	
Penyisihan penurunan nilai	(2,369,247,376)	(2,224,550,598)	Provision for impairment
	15,997,757,360	56,357,222,867	
Pihak ketiga :			Third parties :
Penjualan tanah	35,676,703,786	279,209,622,760	Sales of land
Pendapatan <i>maintenance fee</i> , <i>service charges</i> , air dan sewa	11,309,671,966	11,656,155,691	Maintenance fee, service charge, water and rental
Pendapatan hotel	669,557,834	350,252,585	Hotel
Pendapatan lain-lain	216,658,043	1,656,014,838	Others
	47,872,591,629	292,872,045,874	
Penyisihan penurunan nilai	(104,687,807)	(100,084,478)	Provision for impairment
	47,767,903,822	292,771,961,396	
Jumlah piutang usaha - bersih	63,765,661,182	349,129,184,263	Total trade receivables - net

Rincian umur piutang usaha dihitung berdasarkan
tanggal jatuh tempo tagihan, sebagai berikut :

The details of the aging schedule for trade receivables
based on due date, as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak berelasi			Related parties
Belum jatuh tempo	13,991,578,280	54,311,347,987	Not yet due
Sudah jatuh tempo			Past due
> 1 bulan – 3 bulan	-	3,733,000	> 1 month – 3 months
> 3 bulan – 6 bulan	-	2,535,000	> 3 months – 6 months
> 6 bulan – 1 tahun	-	-	> 6 months – 1 year
> 1 tahun	4,375,426,456	4,264,157,478	> 1 year
Jumlah	18,367,004,736	58,581,773,465	Total
Dikurangi :			Less :
Penyisihan penurunan nilai	(2,369,247,376)	(2,224,550,598)	Provision for impairment
Sub total piutang usaha - bersih	15,997,757,360	56,357,222,867	Sub total trade receivable - net

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

6. Piutang usaha (lanjutan)

6. Trade receivables (continued)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Belum jatuh tempo	36,318,764,212	267,049,611,524	<i>Not yet due</i>
Sudah jatuh tempo			<i>Past due</i>
> 1 bulan - 3 bulan	2,157,049,693	9,194,062,338	<i>> 1 month - 3 months</i>
> 3 bulan - 6 bulan	7,036,970,220	5,891,863,695	<i>> 3 months - 6 months</i>
> 6 bulan - 1 tahun	2,175,458,953	8,450,241,626	<i>> 6 months - 1 year</i>
> 1 tahun	184,348,551	2,286,266,691	<i>> 1 year</i>
Jumlah	47,872,591,629	292,872,045,874	<i>Total</i>
Dikurangi :			<i>Less :</i>
Penyisihan penurunan nilai	(104,687,807)	(100,084,478)	<i>Provision for impairment</i>
	47,767,903,822	292,771,961,396	
Piutang usaha - bersih	63,765,661,182	349,129,184,263	Trade receivable - net
Rincian piutang usaha berdasarkan jenis mata uang, sebagai berikut :			<i>The details of trade receivables based on type of currency, as follows :</i>

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak berelasi			Related parties
Dolar Amerika Serikat	4,612,413,699	4,345,869,319	<i>US Dollar</i>
Rupiah	13,754,591,037	54,235,904,146	<i>Rupiah</i>
Jumlah	18,367,004,736	58,581,773,465	<i>Total</i>
Dikurangi :			<i>Less :</i>
Penyisihan penurunan nilai	(2,369,247,376)	(2,224,550,598)	<i>Provision for impairment</i>
	15,997,757,360	56,357,222,867	
Pihak ketiga			Third parties
Dolar Amerika Serikat	7,517,953,554	5,652,862,129	<i>US Dollar</i>
Rupiah	40,354,638,075	287,219,183,745	<i>Rupiah</i>
Jumlah	47,872,591,629	292,872,045,874	<i>Total</i>
Dikurangi :			<i>Less :</i>
Penyisihan penurunan nilai	(104,687,807)	(100,084,478)	<i>Provision for impairment</i>
	47,767,903,822	292,771,961,396	
Jumlah piutang usaha - bersih	63,765,661,182	349,129,184,263	Total trade receivable - net

Piutang usaha kepada pihak berelasi dan pihak ketiga yang berasal dari penjualan tanah, *maintenance fee*, *service charges*, air bersih, pengelolaan air kotor, sewa dan lainnya dikenakan tarif yang setara.

Trade receivable from related parties and third parties raising from land sales, maintenance fee, service charges, water, waste water treatment, rental and others charged at equal tariffs.

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut :

Movement of provision for value impairment of receivable as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Penyisihan penurunan nilai - awal	2,324,635,076	373,124,922	<i>Provision for impairment - beginning</i>
Penambahan	-	2,210,933,871	<i>Addition</i>
Realisasi	-	(260,616,965)	<i>Realization</i>
Selisih kurs	149,300,107	1,193,248	<i>Foreign exchange</i>
Penyisihan penurunan nilai - akhir	2,473,935,183	2,324,635,076	Provision for impairment - ending

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

6. Piutang usaha (lanjutan)

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

6. Trade receivables (continued)

Based on the assessment of management to determine impairment of receivables as of 31 December 2018 and 2017, which are made individually or collectively, management believes that the provision for impairment of receivables is adequate to cover possible losses from bad debts.

7. Persediaan

Persediaan terdiri dari :

7. Inventories

Inventories consist of :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Properti :			Property :
Tanah	4,269,358,679,672	4,157,753,230,946	Land
Ruko	9,102,710,656	9,102,710,656	Shop house
Makanan, minuman dan lainnya	139,045,778	288,531,966	Food, beverage and others
Jumlah persediaan	4,278,600,436,106	4,167,144,473,568	Total inventories
Estimasi persediaan yang direalisasikan dalam waktu 12 bulan	(1,248,314,477,904)	(926,615,517,975)	Estimation of inventories will be realized in 12 month
Estimasi persediaan yang direalisasikan lebih dari 12 bulan	<u>3,030,285,958,202</u>	<u>3,240,528,955,593</u>	Estimation of inventories will be realized over 12 months

Persediaan tanah terletak di Cikarang Barat, Bekasi.

Land inventories located in West Cikarang, Bekasi.

Tidak ada beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam persediaan selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

There was no interest expenses capitalized into inventories during the years ended 31 December 2018 and 2017.

Persediaan ruko sebanyak 22 unit terletak di Kawasan Industri MM2100, Desa Ganda Mekar, Cikarang Barat, Bekasi Jawa Barat.

Shop house inventories with number 22 units located in Industrial Estate MM2100, Desa Ganda Mekar, West Cikarang, Bekasi, West Java.

Pada tahun 2017, Grup melakukan reklasifikasi persediaan ke akun properti investasi dan aset tetap masing-masing sebesar Rp 2.844.650.571 dan Rp 5.551.535.759 (lihat catatan 11 dan 12).

In 2017 the Group reclassified inventory to investment property and fixed assets amounting to Rp 2,844,650,571 and Rp 5,551,535,759, respectively (see note 11 and 12).

Pada tahun 2017, Grup melakukan reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan tanah sebesar Rp 49.954.904.658 (lihat catatan 12).

In 2017, the Group reclassified fixed assets to land inventories amounting to Rp 49,954,904,658 (see note 12).

Persediaan dijadikan jaminan untuk utang bank dan lembaga keuangan (lihat catatan 16).

Inventories pledged for bank and financial institution loan (see note 16).

Pada tahun 2018, Perusahaan mengasuransikan persediaan ruko kepada PT Avrist General Insurance - pihak ketiga (Persero) dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 14.645.000.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian persediaan yang diasuransikan.

In 2018, the Company has insured the shop house inventories to PT Avrist General Insurance - third party with the sum insured amounting to Rp 14,645,000,000. Management believed that the coverage is adequate to cover possible losses of the insured inventory.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

7. Persediaan (lanjutan)

Pada tahun 2018 dan 2017, Perusahaan membeli tanah dari PT Rawa Intan, pihak berelasi, seluas 87.142 m² dan 234.777 m² dengan harga masing-masing sebesar Rp 139.427.200.000 dan Rp 352.165.500.000 (lihat catatan 31g).

Pada tahun 2017, Perusahaan membeli tanah dari PT Mega Manunggal Property Tbk, pihak berelasi, seluas 24.044 m² dengan harga sebesar Rp 65.231.372.000 (lihat catatan 31g).

Grup berkeyakinan tidak ada penurunan nilai persediaan sehingga tidak ada penyisihan penurunan nilai persediaan.

7. Inventories (continued)

In the year of 2018 and 2017, the Company purchase land from PT Rawa Intan, related party, for an area of 87,142 sq.m and 234,777 sq.m with total price amounted to Rp 139,427,200,000 and Rp 352,165,500,000, respectively (see note 31g).

In the year of 2017, the Company purchase land from PT Mega Manunggal Property Tbk, related party, for an area of 24,044 sq.m with total price amounted to Rp 65,231,372,000 (see note 31g).

The Group believes that there is no impairment of inventories so there is no provision for impairment of inventories.

8. Perpajakan

a. Pajak dibayar di muka

Terdiri dari :

8. Taxation

a. Prepaid taxes

Consist of :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Perusahaan			The Company
Pajak penghasilan final	324,566,633	516,619,331	Final income tax
	324,566,633	516,619,331	
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	-	3,951,450,181	Value Added Tax
Pajak penghasilan final	-	474,126,050	Final income tax
	-	4,425,576,231	
Jumlah pajak dibayar di muka	324,566,633	4,942,195,562	Total prepaid taxes

b. Utang pajak

Terdiri dari :

b. Taxes payable

Consist of :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Perusahaan			The Company
Pajak penghasilan pasal 21	3,276,861,788	560,094,599	Income tax article 21
Pajak penghasilan pasal 23	15,764,988	762,756,117	Income tax article 23
Pajak penghasilan pasal 25	11,501,449	104,924,699	Income tax article 25
Pajak penghasilan badan	673	1,515,674,499	Corporate income tax
Pajak Pembangunan Daerah I	-	29,058,566	Development Tax I
Pajak Pertambahan Nilai	16,211,281,649	23,110,332,225	Value Added Tax
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	200,950,082	313,241,000	Income tax article 4 (2)
Pajak penghasilan final	8,929,768,309	3,437,558,392	Final income tax
	28,646,128,938	29,833,640,097	

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

8. Perpajakan (lanjutan)

8. Taxation (continued)

b. Utang pajak (lanjutan)

b. Taxes payable (continued)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak penghasilan pasal 21	320,398,106	31,955,796	Income tax art article 21
Pajak penghasilan pasal 23/26	21,463,879	857,682,557	Income tax article 23/26
Pajak penghasilan pasal 25	26,216,290	132,283,114	Income tax article 25
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	37,250,012	129,028,701	Income tax article 4 (2)
Pajak penghasilan badan	2,382,543,941	12,135,571	Corporate income tax
Pajak Pembangunan Daerah I	155,920,523	93,410,904	Development Tax I
Pajak Pertambahan Nilai	4,124,491,103	792,575,226	Value Added Tax
Pajak PP46	2,906,420	-	Tax of PP46
Pajak penghasilan final	1,554,674,681	1,651,134,218	Final income tax
	8,625,864,955	3,700,206,087	
Jumlah utang pajak	37,271,993,893	33,533,846,184	Total taxes payable

c. Beban pajak final

c. Final Tax expenses

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Perusahaan	15,389,107,303	19,780,854,794	The Company
Entitas Anak	4,909,003,823	1,021,581,408	Subsidiaries
Jumlah	20,298,111,126	20,802,436,202	Total

d. Beban pajak

d. Tax expenses

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pajak kini :			Current tax :
Perusahaan	1,267,170,500	3,267,748,800	The Company
Entitas Anak	3,330,710,311	1,505,831,000	Subsidiaries
Jumlah	4,597,880,811	4,773,579,800	Total

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak dan beban pajak dengan tarif pajak yang berlaku sebagai berikut :

Reconciliation income before tax expenses and tax expenses which calculated using the income tax rate are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	427,134,829,498	488,161,066,733	Consolidated income before tax expenses
(Laba) Entitas Anak sebelum pajak	(132,492,752,767)	(3,345,441,461)	(Income) of Subsidiaries before tax
Laba Perusahaan sebelum pajak	294,642,076,731	484,815,625,272	The Company's income before tax

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

8. Perpajakan (lanjutan)

8. Taxation (continued)

d. Beban pajak (lanjutan)

d. Tax expenses (continued)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Beban pajak penghasilan berdasarkan tarif	73,660,518,983	96,963,124,884	Income tax expense based on tariff
Pendapatan kena pajak final	(75,434,274,909)	(90,925,610,397)	Income subject to final tax
Beban pajak final	3,847,276,826	3,956,170,959	Final tax expense
Beban tidak diakui pajak	(267,657,913)	(5,892,931,370)	Nondeductable expenses
Perbedaan waktu yang tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan	(538,692,487)	(833,005,276)	Timing difference not recognized as deferred tax assets
Taksiran pajak	1,267,170,500	3,267,748,800	Estimated tax expenses
Beban pajak Entitas Anak	3,330,710,311	1,505,831,000	Tax expenses of Subsidiaries
Jumlah beban pajak	4,597,880,811	4,773,579,800	Total tax expenses

Pajak kini

Current tax

Rekonsiliasi antara laba komersial ke (laba)/rugi
fiskal sebagai berikut :

The reconciliation between income before tax
expenses and fiscal (income)/loss are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Laba konsolidasian sebelum beban pajak	427,134,829,498	488,161,066,733	Consolidated income before tax expenses
(Laba) Entitas Anak sebelum pajak	(132,492,752,767)	(3,345,441,461)	(Income) of Subsidiaries before tax
Laba Perusahaan sebelum pajak	294,642,076,731	484,815,625,272	The Company's income before tax
Koreksi fiskal :			Fiscal correction :
Perbedaan waktu :			Temporary difference :
Penyisihan imbalan kerja karyawan	363,964,674	277,033,104	Provision for employee benefits
Rugi/(laba) investasi	(2,518,734,622)	(4,161,029,147)	Share of loss/(profit) from investment
Beban penyusutan	-	(123,056,810)	Depreciation expense
Perbedaan tetap :			Permanent difference :
Laba bersih yang dikenakan pajak final	(301,737,099,635)	(454,628,051,987)	Income subject to final tax
Beban pajak final	15,389,107,303	19,780,854,794	Final tax expense
Representasi dan jamuan	47,487,148	-	Representation and entertainment
Beban pajak	151,181,164	6,404,277	Tax expense
Rugi penyisihan piutang	-	240,856,221	Bad debt expense
Sewa, maintenance, apartemen dan laundry	31,105,986	303,721,468	Rent, maintenance, apartment and laundry
Lain-lain	(1,300,405,949)	(30,173,612,346)	Others
Laba kena pajak	5,068,682,800	16,338,744,846	Taxable income

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

8. Perpajakan (lanjutan)

8. Taxation (continued)

d. Beban pajak (lanjutan)

d. Tax expenses (continued)

Pajak kini (lanjutan)

Current tax (continued)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pajak kini Perusahaan	1,267,170,500	3,267,748,800	The Company's current tax
Pajak penghasilan dibayar di muka	(1,267,169,827)	(1,752,074,301)	Prepaid tax
Taksiran utang pajak penghasilan	673	1,515,674,499	Estimated income tax liabilities

Laba yang berasal dari pendapatan penjualan barang dan jasa, hotel, *maintenance fee*, *service charges*, air bersih, pengelolaan air kotor, golf, proshop, coffee shop dan restoran Jepang dikenakan pajak tidak final.

Income from sales good and service, hotel, maintenance fee, service charges, water, waste water treatment, golf, proshop, coffee shop and Japanese restaurant subject to nonfinal tax.

e. Tarif pajak

e. Tax rates

Pendapatan Grup dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, sedangkan pendapatan dari sewa tanah/ bangunan dikenakan pajak final sebesar 10%.

Revenue of the Group from the transfer of rights on land and/or buildings is subject to final tax of 2.5%, while land/ building lease revenue is subject to 10% final tax.

Untuk pendapatan Grup yang tidak terkena pajak final, dikenakan tarif sebesar 25% pada 2018 dan 20% pada 2017 untuk Perusahaan dan 25% untuk entitas anak (BMIE dan BSN) atas jumlah pendapatan kena pajaknya. Lebih lanjut untuk BSP - entitas anak dikenakan tarif sebesar 25% dan 1% Pajak UMKM untuk masing-masing tahun 2017 dan 2018. Pengenaan Pajak UMKM ini dikarenakan pendapatan bruto BSP dibawah Rp 4.800.000.000 selama Tahun Pajak 2017 dan memenuhi syarat Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2013.

Revenues of the Group which are not subject to final tax, are taxed at 25% for 2018 and 20% for 2017 for the Company and 25% for subsidiaries (BMIE and BSN) on the amount of its taxable income. Moreover BSP - subsidiary is subjected to rate 25% and 1% Micro, Small, Medium Enterprises Tax on 2017 and 2018 respectively due to its gross revenue during fiscal year 2017 was below Rp 4,800,000,000 and eligible to condition mandated by government regulation No. 46 year 2013.

f. Pajak tangguhan

f. Deferred tax

Sejak tahun 2009, pendapatan utama Grup dikenakan pajak final sehingga tidak ada pajak tangguhan.

Since 2009, the Group's main revenue is subject to final tax, thus, there is no deferred tax.

g. Pajak Bumi dan Bangunan

g. Land and Building Tax

Perusahaan telah memenuhi kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

The Company has fulfilled the land and building tax liability in accordance with applicable regulations.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

9. Uang muka pembelian

9. Advance payment

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Terdiri dari :			Consist of :
Pembelian aset	403,464,370	2,257,256,534	Asset purchased
Pembelian tanah	231,117,934,204	257,583,877,442	Land purchased
Saldo uang muka pembelian	231,521,398,574	259,841,133,976	Balance advance payment

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pembelian tanah			Land purchase
Saldo awal	257,583,877,442	363,024,240,442	Beginning balance
Penambahan	209,137,826,762	494,433,219,000	Addition
Jumlah	466,721,704,204	857,457,459,442	Total
Dipindahkan ke persediaan	235,603,770,000	599,873,582,000	Transfer to inventories
Jumlah uang muka pembelian tanah	231,117,934,204	257,583,877,442	Total of advance for land purchased

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembelian tanah yang terletak disekitar Kawasan Industri MM2100, Cikarang Barat, Bekasi, Jawa Barat.

Advance land purchase represents advance for land purchase which is located around MM2100 Industrial Estate, West Cikarang, Bekasi, West Java.

10. Investasi pada entitas asosiasi, aset keuangan tersedia untuk dijual

10. Investment in associates, available for sale financial assets

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
<u>PT Daiwa Manunggal Logistik Properti</u>			<u>PT Daiwa Manunggal Logistik Properti</u>
Saldo awal investasi	143,193,285,355	279,469,870,842	Beginning balance of investment
Bagian laba (rugi) investasi	2,518,734,622	4,161,029,147	Portion of income (loss) on investment
Penambahan investasi	-	31,600,000,000	Additional of investment
Penjualan kepemilikan saham	(65,075,721,117)	(172,037,614,634)	Sales of investment in share
Saldo akhir investasi	80,636,298,860	143,193,285,355	Ending balance of investment
Dikurangi :			Less :
Laba penjualan yang belum direalisasi	-	19,778,384,599	Unrealized gain on sale
Transfer sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual	80,636,298,860	-	Transfer to available for sale financial assets
Saldo akhir investasi - bersih	-	123,414,900,756	Ending balance of investment - net

Berdasarkan Akta Notaris No. 23 tanggal 19 Maret 2014 dengan notaris Jose Dima Satria, S.H., MKn., di Jakarta bahwa perusahaan mendirikan PT Daiwa Bekasi Logistik. Akta Notaris ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan No. AHU.01538.40.10.2014 tanggal 18 April 2014.

Based on the Notarial Deed No. 23 dated 19 March 2014 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notarial in Jakarta, the Company established PT Daiwa Bekasi Logistik. That Notarial Deed have been approved from the Minister of Justice and Human Rights Republic of Indonesia No. AHU-01538.40.10.2014 dated 18 April 2014.

10. Investasi pada entitas asosiasi, aset keuangan tersedia untuk dijual (lanjutan)

Berdasarkan perjanjian joint venture tanggal 2 April 2014, antara Perusahaan dan Daiwa House Industry Co. Ltd. telah mendirikan Perusahaan bernama PT Daiwa Bekasi Logistik yang bergerak dibidang usaha pembangunan gudang penyimpanan logistik dan bisnis persewaan di Indonesia.

Berdasarkan Akta Notaris di atas, modal disetor yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Perusahaan sebesar Rp 4.975.000.000 dan Rp 25.000.000 disetor oleh Tuan Hungkang Sutedja.

Berdasarkan perjanjian joint venture tanggal 2 April 2014, modal dasar ditingkatkan dari Rp 5.000.000.000 menjadi Rp 230.000.000.000 sehingga komposisi kepemilikan saham Perusahaan dan Daiwa House Industry Co. Ltd. adalah 51% dan 49%.

Perjanjian tersebut menyatakan bahwa pengendalian atas PT Daiwa Bekasi Logistik dikendalikan bersama (pengendalian bersama entitas) dan jika terdapat perselisihan ("dead lock") dalam pengendalian bersama entitas, Perusahaan dapat dilikuidasi. Perusahaan mencatat investasi Pengendalian bersama entitas dengan metode ekuitas.

Pada 18 Juli 2014, PT Daiwa Bekasi Logistik mendapat izin penanaman modal asing dengan No.2024/I/IP.PB/PMA/2014 dari Badan Koordinasi Penanaman Modal Indonesia dan membuat perubahan nama perusahaan dari PT Daiwa Bekasi Logistik menjadi PT Daiwa Manunggal Logistik Properti dan perubahan struktur modal.

Berdasarkan Akta Notaris No.50 tanggal 21 Juli 2014 oleh Notaris Jose Dima Satria SH Mkn di Jakarta, menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh yang semula Rp 5.000.000.000 menjadi Rp 230.000.000.000 dengan komposisi Rp 117.300.000.000 milik Perusahaan dan Rp 112.700.000.000 milik Daiwa House Industry Co., Ltd. melalui DH Asia Investment.

Berdasarkan surat dari PT Daiwa Manunggal Logistik Properti tanggal 10 September 2015 kepada Perusahaan bahwa PT Daiwa Manunggal Logistik Properti meminta tambahan modal sebesar Rp 50.568.000.000 dan Perusahaan telah menyetor tambahan modal tersebut.

10. Investment in associates, available for sale financial assets (continued)

Based on joint venture agreements dated 2 April 2014, the Company and Daiwa House Industry Co. Ltd., has established a company named PT Daiwa Bekasi Logistik which engages in the business development of logistic warehouses and rental business in Indonesia.

Based on Notarial Deed as mention above, the share capital issued and fully paid amounting to Rp 4,975,000,000 paid up by the Company and Rp 25,000,000 paid up by Mr. Hungkang Sutedja.

Based on joint venture agreement dated 2 April 2014, the share capital increased from Rp 5,000,000,000 to Rp 230,000,000,000 therefore the composition of shares of the Company and Daiwa House Industry Co. Ltd. are 51% and 49%, respectively.

In the agreement confirms that the control of PT Daiwa Bekasi Logistics performed together ("jointly controlled entities") and in case of disagreement ("deadlock") in jointly controlled entities then the company may be liquidated, therefore the Company recorded investment in jointly controlled entities in equity method.

On 18 July 2014, PT Daiwa Bekasi Logistik obtained principle permit of foreign capital investment amendment with decree number 2024/I/IP-PB/PMA/2014 from Indonesia Investment Coordinating Board whereas stipulated change of company name from PT Daiwa Bekasi Logistik become PT Daiwa Manunggal Logistik Properti and the change of capital structure.

Based on the Notarial Deed No. 50 dated 21 July 2014 by Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the authorized capital was increasing from Rp 5,000,000,000 to Rp 230,000,000,000 and the share capital issued and fully paid becoming amounting Rp 230,000,000,000 with the composition are Rp 117,300,000,000 by the Company and Rp 112,700,000,000 by Daiwa House Industry Co.,Ltd. through DH Asia Investment.

Based on the letter from PT Daiwa Manunggal Logistik Properti on 10 September 2015 to company that PT Daiwa Manunggal Logistik Properti was requesting for additional capital of Rp 50,568,000,000 and the company has paid the requested additional capital.

10. Investasi pada entitas asosiasi, aset keuangan tersedia untuk dijual (lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Penerbitan Saham tanggal 23 Maret 2016 kepada Perusahaan bahwa PT Daiwa Manunggal Logistik Properti meminta tambahan modal sebesar Rp 110.286.000.000 dan Perusahaan telah menyetor tambahan modal tersebut.

Berdasarkan Akta Notaris No.4 tanggal 14 April 2016 oleh Notaris Ungke Mulawanti SH Mkn di Karawang, menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh yang semula Rp 230.000.000.000 menjadi Rp 545.400.000.000 dengan komposisi Rp 278.154.000.000 milik Perusahaan dan Rp 267.246.000.000 milik Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd. Perusahaan telah menyetor tambahan modal tersebut.

Berdasarkan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Joint Venture tanggal 15 September 2017, Perusahaan yang memiliki 51% saham dengan nilai nominal Rp 278.154.000.000, menyetujui akan menjual 169.074 lembar saham atau 31 % kepemilikan di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti kepada Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd.. Setelah transaksi tersebut, Perusahaan akan menguasai 109.080 lembar saham yang mewakili 20% dari total saham di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti. Setelah transaksi di atas selesai, Perusahaan juga akan membuat Perjanjian Penerbitan Saham untuk mengambil bagian dari saham baru dan tambahan modal disetor dan ditempatkan dalam PT Daiwa Manunggal Logistik Properti dengan menyetor Rp 31.600.000.000 untuk 31.600 lembar saham ke PT Daiwa Manunggal Logistik Properti yang menyebabkan Perusahaan akan menguasai 140.680 saham dengan nilai nominal Rp 140.680.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris No.77 dan No.78 tanggal 27 September 2017 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H.,M.Kn. di Jakarta, Perusahaan menyetujui untuk mengalihkan sebagian saham sebanyak 169.074 lembar saham kepada Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd dengan harga jual Rp 193.822.964.460. Setelah pengalihan tersebut, kepemilikan saham Perusahaan yang semula dari 51% (ventura bersama) menjadi 20% (entitas asosiasi).

Berdasarkan Perjanjian Penerbitan Saham tanggal 15 September 2017, Perusahaan dan DH Asia Investment menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh yang semula Rp 545.400.000.000 menjadi Rp 703.400.000.000 dengan komposisi Rp 140.680.000.000 milik Perusahaan dan Rp 562.720.000.000 milik Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd.

10. Investment in associates, available for sale financial assets (continued)

Based on Share Subscription Agreement dated on 23 March 2016 to Company that PT Daiwa Manunggal Logistik Properti was asking for additional capital of Rp 110,286,000,000 and the Company has paid the requested additional capital.

Based on the Notarial Deed No 4 dated 14 April 2016 by Ungke Mulawanti SH Mkn, Notary in Karawang, agreed to increased the authorized capital from Rp 230,000,000,000 to Rp 545,400,000,000 and the share capital issued and fully paid with the composition are Rp 278,154,000,000 belong to the Company and Rp 267,246,000,000 belong to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd. The Company has paid the additional capital.

Based on Amended and Restated Joint Venture Agreement dated 15 September 2017, The Company which previously owned 51% of with nominal value Rp 278.154.000.000 agreed to sell 169,074 shares or 31% ownership in PT Daiwa Manunggal Logistik Property to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd.. After this transaction, the Company will own 109.080 shares which represented 20% from total of shares in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti. After the above transaction, the Company will prepare Share Subscription Agreement to subscribe new and additional issued and paid up capital in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti by paying Rp 31,600,000,000 for 31.600 shares to PT Daiwa Manunggal Logistik Properti resulting the Company subscribing 140,680 shares with nominal value Rp 140,680,000,000 after the capital.

Based on the Notarial Deed No.77 and No.78 dated 27 September 2017 by Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company agreed to transfer 169.074 shares to Daiwa House Industry Co., Lt through DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd with the selling price of Rp 193,822,964,460. After the transaction, the Company shares ownership changed from 51% (joint venture) to become 20% (associate).

Based on Share Subscription Agreement dated 15 September 2017, the Company and DH Asia Investments Pte. Ltd agreed to increase the authorized capital from Rp 545,400,000,000 to Rp 703,400,000,000 with the composition of the share capital issued and fully paid of Rp 140,680,000,000 belong to the Company and Rp 562,720,000,000 belong to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investment Jasmine Pte. Ltd.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

10. Investasi pada entitas asosiasi, aset keuangan tersedia untuk dijual (lanjutan)

Berdasarkan surat dari PT Daiwa Manunggal Logistik Properti tanggal 27 September 2017 kepada Perusahaan bahwa PT Daiwa Manunggal Logistik Properti meminta tambahan modal sebesar Rp 31.600.000.000 dan Perusahaan telah menyetor tambahan modal tersebut pada tanggal 29 September 2017 dan telah diaktakan dengan Akta No. 20 tanggal 3 November 2017.

Pada tahun 2016 Perusahaan telah menjual tanah sebesar Rp 131.907.690.000 kepada PT Daiwa Manunggal Logistik Properti dan laba yang belum direalisasi atas penjualan tanah tersebut adalah sebesar Rp 50.434.880.725 dan dengan menurunnya kepemilikan saham di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti dari 51% (2016) menjadi 20% (2017), jumlah laba yang belum direalisasi atas penjualan tanah tersebut pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi sebesar Rp 19.778.384.599.

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 28 Desember 2018, Perusahaan menyetujui untuk mengalihkan saham sebanyak 70.340 lembar saham atau 10% kepemilikan di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti kepada Daiwa House Industry Co., Ltd melalui DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd dengan harga jual Rp 80.636.298.860 dengan laba penjualan investasi sebesar Rp 15.560.577.743. Setelah pengalihan tersebut, Perusahaan menguasai 70.340 lembar saham di PT Daiwa Manunggal Logistik Properti dan kepemilikan saham Perusahaan yang semula dari 20% (entitas asosiasi) menjadi 10% (aset keuangan tersedia untuk dijual), sehingga laba atas penjualan tanah sebesar Rp 19.778.384.599 telah terealisasi.

Informasi keuangan dari entitas asosiasi (2017) adalah sebagai berikut:

10. Investment in associates, available for sale financial assets (continued)

Based on the letter from PT Daiwa Manunggal Logistik Properti on 27 September 2017 to the Company, PT Daiwa Manunggal Logistik Properti was asking for additional capital of Rp 31.600.000.000 and the Company has paid the requested additional capital on 29 September 2017 and has been notarized with Deed No. 20 dated 3 November 2017.

In the year 2016 the Company has sold land amounting to Rp 131,907,690,000 to PT Daiwa Manunggal Logistik Properti and unrealized gain on the sale of land is Rp 50,434,880,725 and decreasing ownership in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti from 51% (2016) become 20% (2017), unrealized gain on the sale of land as of 31 December 2017 amounted Rp 19,778,384,599.

Based on the Shares Sale and Purchase Agreement dated 28 December 2018, the Company agreed to transfer 70,340 shares or 10% ownership in PT Daiwa Manunggal Logistik Properti to Daiwa House Industry Co., Ltd through DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd with the selling price of Rp 80,636,298,860 with gain on disposal of associates amount to Rp 15,560,577,743. After the transaction, the Company has 70,340 shares in PT Daiwa Manunggal Property Logistik and the Company shares ownership changed from 20% (associate) to become 10% (available for sale financial assets), therefore unrealized gain on sale of land amounting to Rp 19,778,384,599 has been realized.

Financial information from entities associates (2017) are as follows:

	31 Desember/ December 2017
<u>Laporan posisi keuangan</u>	
Aset lancar	159,990,400,863
Aset tidak lancar	571,401,380,055
Liabilitas jangka pendek	12,000,725,026
Liabilitas jangka panjang	3,424,629,120
<u>Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain</u>	
Pendapatan	24,952,568,758
Laba tahun berjalan	9,987,150,152
Laba komprehensif tahun berjalan	9,987,150,152

Statement of financial position

Current assets
Non current assets
Current liabilities
Non current liabilities

Statement of profit or loss and other comprehensive income

Revenue
Profit for the year
Comprehensive income for the year

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

11. Properti investasi

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2018

	Saldo 1 Januari 2018/ <i>Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposals</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo 31 Desember 2018/ <i>Balance 31 December 2018</i>	<i>Type of investment properties</i>
Jenis properti investasi	<i>1 January 2018</i>	<i>Additions</i>	<i>Disposals</i>	<i>Reclassification</i>	<i>December 2018</i>	
Properti investasi						Investment property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	19,745,648,478	-	-	-	19,745,648,478	Land
Bangunan dan prasarana	92,571,916,074	-	-	74,199,089,693	166,771,005,767	Building and infrastructure
Peralatan kantor	-	-	-	320,000,000	320,000,000	Office equipments
Bangunan dan prasarana dalam penyelesaian	36,817,251,193	37,701,838,500	-	(74,519,089,693)	-	Building and infrastructure in progress
Jumlah	<u>149,134,815,745</u>	<u>37,701,838,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186,836,654,245</u>	Total
Dikurangi :						Less :
Bangunan dan prasarana	11,938,520,835	5,833,570,628	-	-	17,772,091,463	Building and infrastructure
Peralatan kantor	-	3,333,333	-	-	3,333,333	Office equipments
Akumulasi penyusutan	<u>11,938,520,835</u>	<u>5,836,903,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,775,424,796</u>	Accumulated depreciation
Nilai buku	<u>137,196,294,910</u>				<u>169,061,229,449</u>	Book value

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2017

	Saldo 1 Januari 2017/ <i>Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposals</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo 31 Desember 2017/ <i>Balance 31 December 2017</i>	<i>Type of investment properties</i>
Jenis properti investasi	<i>1 January 2017</i>	<i>Additions</i>	<i>Disposals</i>	<i>Reclassification</i>	<i>December 2017</i>	
Properti investasi						Investment property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	16,900,997,907	-	-	2,844,650,571	19,745,648,478	Land
Bangunan dan prasarana	92,571,916,074	-	-	-	92,571,916,074	Building and infrastructure
Bangunan dan prasarana dalam penyelesaian	-	36,817,251,193	-	-	36,817,251,193	Building and infrastructure in progress
Jumlah	<u>109,472,913,981</u>	<u>36,817,251,193</u>	<u>-</u>	<u>2,844,650,571</u>	<u>149,134,815,745</u>	Total
Dikurangi :						Less :
Akumulasi penyusutan	<u>7,309,925,033</u>	<u>4,628,595,802</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,938,520,835</u>	Accumulated depreciation
Nilai buku	<u>102,162,988,948</u>				<u>137,196,294,910</u>	Book value

Reklasifikasi 2017 sebesar Rp 2.844.650.571 merupakan pemindahbukuhan dari persediaan. (lihat catatan 7)

Nilai tercatat properti investasi - tanah per 31 Desember 2018 dan 2017 sebesar 19.745.648.478, dengan luas 47.798 m² terletak di Kawasan MM2100 telah digunakan sebagai *Standard Factory Building (SFB)*, hotel, dan bangunan perkantoran di kawasan MM2100.

Pada tahun 2018, properti investasi diasuransikan kepada pihak ketiga dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 164.011.300.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian properti investasi yang diasuransikan.

11. Investment properties

Balance and movement - 31 December 2018

	Saldo 1 Januari 2018/ <i>Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposals</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo 31 Desember 2018/ <i>Balance 31 December 2018</i>	<i>Type of investment properties</i>
Jenis properti investasi	<i>1 January 2018</i>	<i>Additions</i>	<i>Disposals</i>	<i>Reclassification</i>	<i>December 2018</i>	
Properti investasi						Investment property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	19,745,648,478	-	-	-	19,745,648,478	Land
Bangunan dan prasarana	92,571,916,074	-	-	74,199,089,693	166,771,005,767	Building and infrastructure
Peralatan kantor	-	-	-	320,000,000	320,000,000	Office equipments
Bangunan dan prasarana dalam penyelesaian	36,817,251,193	37,701,838,500	-	(74,519,089,693)	-	Building and infrastructure in progress
Jumlah	<u>149,134,815,745</u>	<u>37,701,838,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186,836,654,245</u>	Total
Dikurangi :						Less :
Bangunan dan prasarana	11,938,520,835	5,833,570,628	-	-	17,772,091,463	Building and infrastructure
Peralatan kantor	-	3,333,333	-	-	3,333,333	Office equipments
Akumulasi penyusutan	<u>11,938,520,835</u>	<u>5,836,903,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,775,424,796</u>	Accumulated depreciation
Nilai buku	<u>137,196,294,910</u>				<u>169,061,229,449</u>	Book value

Balance and movement - 31 December 2017

	Saldo 1 Januari 2017/ <i>Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposals</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo 31 Desember 2017/ <i>Balance 31 December 2017</i>	<i>Type of investment properties</i>
Jenis properti investasi	<i>1 January 2017</i>	<i>Additions</i>	<i>Disposals</i>	<i>Reclassification</i>	<i>December 2017</i>	
Properti investasi						Investment property
Harga perolehan						Acquisition cost
Tanah	16,900,997,907	-	-	2,844,650,571	19,745,648,478	Land
Bangunan dan prasarana	92,571,916,074	-	-	-	92,571,916,074	Building and infrastructure
Bangunan dan prasarana dalam penyelesaian	-	36,817,251,193	-	-	36,817,251,193	Building and infrastructure in progress
Jumlah	<u>109,472,913,981</u>	<u>36,817,251,193</u>	<u>-</u>	<u>2,844,650,571</u>	<u>149,134,815,745</u>	Total
Dikurangi :						Less :
Akumulasi penyusutan	<u>7,309,925,033</u>	<u>4,628,595,802</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,938,520,835</u>	Accumulated depreciation
Nilai buku	<u>102,162,988,948</u>				<u>137,196,294,910</u>	Book value

Reclassification in 2017 amounted Rp 2,844,650,571 represent overbooking from inventory. (see note 7)

Investment property - land on 31 December 2018 and 2017 carrying value of Rp 19,745,648,478 represents land with area of 47,798 sq. m which is located in Kawasan MM2100 has used for Standard Factory Building (SFB), hotel, and office building in MM2100 Industrial Estate.

In 2018, investment property are insured to third party with total coverage is Rp 164,011,300,000. The Company's management believes that the coverage is adequate to cover any possible losses of investment property insured.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

11. Properti investasi (lanjutan)

11. Investment properties (continued)

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

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

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Beban pokok pendapatan	3,658,337,011	2,399,564,323	Cost of revenue
Beban umum dan administrasi	2,178,566,950	2,229,031,479	General and administrative expenses
Jumlah	5,836,903,961	4,628,595,802	Total

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen, tertanggal 15 Maret 2019, nilai pasar tanah dan bangunan properti investasi untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 332.395.547.917.

Based on appraisal reports from independent appraiser, dated 15 March 2019, the aggregate market value of the land and building of investment property for year ended 31 December 2018 amounted to Rp 332,395,547,917.

12. Aset tetap

12. Fixed assets

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2018

Balance and movement - 31 December 2018

Jenis aset tetap	Saldo 1 Januari 2018/ Balance 1 January 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo 31 Desember 2018/ Balance 31 December 2018	Type of fixed assets
Harga perolehan - kepemilikan langsung						Acquisition cost - direct ownership
Tanah	5,551,535,759	-	-	-	5,551,535,759	Land
Bangunan dan prasarana	148,232,609,683	1,962,288,060	-	-	150,194,897,743	Buildings and infrastructure
Inventaris kantor	16,862,741,622	2,119,192,200	7,056,309,681	1,462,981	11,927,087,122	Office equipment
Kendaraan	25,081,172,711	11,439,500,000	12,590,000	-	36,508,082,711	Vehicles
Mesin	2,215,710,533	20,000,000	57,954,500	-	2,177,756,033	Machineries
Perlengkapan hotel	5,064,727,144	1,931,921,513	-	(1,462,981)	6,995,185,676	Hotel equipments
Bangunan dan sarana dalam pembangunan	9,135,460,000	13,460,447,400	-	-	22,595,907,400	Buildings and infrastructure under construction
Jumlah	212,143,957,452	30,933,349,173	7,126,854,181	-	235,950,452,444	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	13,697,632,168	7,289,564,562	-	-	20,987,196,730	Buildings and infrastructure
Inventaris kantor	13,871,912,568	1,445,499,419	6,957,522,922	-	8,359,889,065	Office equipment
Kendaraan	19,653,407,767	1,957,031,482	12,590,000	-	21,597,849,249	Vehicles
Mesin	1,343,674,702	225,507,130	55,938,875	-	1,513,242,957	Machineries
Perlengkapan hotel	962,742,855	1,639,896,246	-	-	2,602,639,101	Hotel equipments
Jumlah	49,529,370,060	12,557,498,839	7,026,051,797	-	55,060,817,102	Total
Nilai buku	162,614,587,392				180,889,635,342	Book value

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

12. Aset tetap (lanjutan)

12. Fixed assets (continued)

Saldo dan perubahan - 31 Desember 2017

Balance and movement - 31 December 2017

Jenis aset tetap	Saldo 1 Januari 2017/ Balance 1 January 2017	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo 31 Desember 2017/ Balance 31 December 2017	Type of fixed assets
Harga perolehan - kepemilikan langsung						Acquisition cost - direct ownership
Tanah	49,954,904,658	-	-	(44,403,368,899)	5,551,535,759	Land
Bangunan dan prasarana	21,268,475,524	-	-	126,964,134,159	148,232,609,683	Buildings and infrastructure
Inventaris kantor	15,417,518,925	1,445,222,697	-	-	16,862,741,622	Office equipment
Kendaraan	26,435,918,166	-	1,354,745,455	-	25,081,172,711	Vehicles
Mesin	2,200,352,533	15,358,000	-	-	2,215,710,533	Machineries
Perlengkapan hotel	-	5,064,727,144	-	-	5,064,727,144	Hotel equipments
Bangunan dan sarana dalam pembangunan	100,917,642,518	35,181,951,641	-	(126,964,134,159)	9,135,460,000	Buildings and infrastructure under construction
Jumlah	216,194,812,324	41,707,259,482	1,354,745,455	(44,403,368,899)	212,143,957,452	Total
Dikurangi : Akumulasi penyusutan						Less : Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	11,758,536,083	1,939,096,085	-	-	13,697,632,168	Buildings and infrastructure
Inventaris kantor	12,543,537,693	1,328,374,875	-	-	13,871,912,568	Office equipment
Kendaraan	18,357,042,086	2,566,949,204	1,270,583,523	-	19,653,407,767	Vehicles
Mesin	1,103,109,713	240,564,989	-	-	1,343,674,702	Machineries
Perlengkapan hotel	-	962,742,855	-	-	962,742,855	Hotel equipments
Jumlah	43,762,225,575	7,037,728,008	1,270,583,523	-	49,529,370,060	Total
Nilai buku	172,432,586,749				162,614,587,392	Book value

Aset tetap - tanah terletak di Cikarang Barat dengan hak legal berupa S-HGB No. 393 berjangka waktu 15 tahun, yang akan jatuh tempo sampai dengan 24 September 2020. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang lengkap.

Fixed assets - land is located in West Cikarang with legal rights in the form of S-HGB No. 393 with term of 15 years, which will be due until 24 September 2020. The Company's management believes that there are no issues with the extension of land rights because of all the land are obtained legally and is supported by complete evidence of ownership.

Pada tahun 2017, Grup melakukan reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan tanah sebesar Rp 49.954.904.658 dan dari persediaan tanah ke aset tetap sebesar Rp 5.551.535.759.

In 2017, the Group reclassified fixed assets to land inventories amounting to Rp 49,954,904,658 and from land inventories to fixed assets amounting to Rp 5,551,535,759.

Seluruh aset tetap yang dimiliki adalah atas nama Grup.

The whole of fixed assets ownership are under the name of the Group.

Aset tetap telah diasuransikan melalui pihak ketiga dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 123.156.764.174. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa jumlah pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian aset tetap yang dipertanggungan.

Fixed assets are insured third party with total coverage of Rp 123,156,764,174. The Company's management believes that the coverage is adequate to cover any possible losses of fixed assets insured.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

12. Aset tetap (lanjutan)

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

	31 Desember/ 2018	December 2017	
Beban pokok pendapatan	8,383,169,037	2,229,769,045	Cost of revenue
Beban umum dan administrasi	4,174,329,802	4,807,958,963	General and administrative expenses
Jumlah	12,557,498,839	7,037,728,008	Total

Berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen, tertanggal 15 Maret 2019 nilai pasar tanah, bangunan dan aset tetap lainnya untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 209.369.495.796. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tetap tersebut.

12. Fixed assets (continued)

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

Based on appraisal reports from independent appraiser, dated 15 March 2019, the aggregate market value of the land, building and other fixed assets for the year ended 31 December 2018 amounted to Rp 209,369,495,796. Management believes that there is no impairment in value of the fixed assets.

	31 Desember/ 2018	December 2017	
Nilai buku aset tetap yang dijual/ dihapuskan/ penggantian	100,802,384	84,161,932	Book value of fixed assets sold/ write off/ replacement
Laba penjualan aset tetap	25,000,000	-	Gain on sale of fixed assets
Klaim asuransi	27,984,295	-	Insurance claim
Laba (rugi) penjualan/ penghapusan/ penggantian aset tetap	(47,818,089)	(84,161,932)	Gain (loss) on sales/ write off/ replacement of fixed assets

Laba (rugi) penjualan/ penghapusan/ penggantian aset tetap dicatat pada pendapatan (beban) lain-lain.

Gain (loss) on sales/ write off/ replacement of fixed assets is recorded in other income (expenses)

Grup berkeyakinan tidak ada penurunan nilai aset tetap sehingga tidak ada penyisihan penurunan nilai aset tetap.

The Group believes that there is no impairment of fixed assets so there is no provision for decline in value of fixed assets.

13. Aset keuangan tidak lancar lainnya

Manfaat lindung nilai

	31 Desember/ December 2018	December December 2017	
Terdiri dari :			Consist of :
a. Yen Jepang	54,844,147,250	8,076,480,000	a. Japanese Yen
b. Dolar Amerika Serikat	16,959,250,000	-	b. US Dollar
Jumlah	71,803,397,250	8,076,480,000	Total

- Merupakan piutang derivatif - opsi call spread atas pinjaman sindikasi dalam mata uang Yen. (lihat catatan 36h)
- Merupakan piutang derivatif - opsi call spread atas pinjaman sindikasi dalam mata uang USD. (lihat catatan 36j)
- Perusahaan melakukan transaksi lindung nilai sehubungan dengan pinjaman sindikasi perusahaan. (lihat catatan 16)

13. Other non-current financial assets

Hedging benefits

- Represents the derivative receivables - call spread option from syndicated loans in Japanese Yen currency. (see note 36h)
- Represents the derivative receivables - call spread option from syndicated loans in USD currency. (see note 36j)
- The Company has hedging transaction regarding the Company syndication loan. (see note 16)

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

14. Utang usaha

14. Trade payables

Terdiri dari :

Consist of :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak berelasi :			Related parties :
Kontraktor	26,316,515,558	54,015,383,482	Contractor
Supplier	1,280,874,715	1,244,878,915	Supplier
Lain-lain	7,898,277,655	4,595,967,121	Others
	35,495,667,928	59,856,229,518	
Dikurangi :			Less :
Utang usaha jangka panjang	16,000,000,000	23,520,000,000	Long term trade payables
Jumlah utang usaha pihak berelasi jangka pendek	19,495,667,928	36,336,229,518	Total short term trade payables to related parties
Pihak ketiga :			Third parties :
Kontraktor	8,235,526,184	6,097,276,499	Contractor
Supplier	2,262,157,942	2,462,047,754	Supplier
Lain-lain	1,452,148,372	2,859,787,288	Other
	11,949,832,498	11,419,111,541	
Jumlah utang usaha - jangka pendek	31,445,500,426	47,755,341,059	Total trade payables - short term

Rincian umur utang usaha sebagai berikut :

The details of the aging schedule for trade payables as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak berelasi			Related parties
Belum jatuh tempo	26,124,275,350	54,359,217,254	Not yet due
Sudah jatuh tempo			Past due
> 1 bulan - 3 bulan	7,982,826,225	4,190,971,712	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	-	-	> 3 months - 6 months
> 6 bulan - 1 tahun	-	-	> 6 months - 1 year
> 1 tahun	1,388,566,353	1,306,040,552	> 1 year
Jumlah	35,495,667,928	59,856,229,518	Total
Pihak ketiga			Third parties
Belum jatuh tempo	8,455,001,680	4,340,944,629	Not yet due
Sudah jatuh tempo			Past due
> 1 bulan - 3 bulan	1,371,234,365	4,324,008,207	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	105,296,925	189,223,723	> 3 months - 6 months
> 6 bulan - 1 tahun	-	671,656,550	> 6 months - 1 year
> 1 tahun	2,018,299,528	1,893,278,432	> 1 year
Jumlah	11,949,832,498	11,419,111,541	Total
Jumlah utang usaha	47,445,500,426	71,275,341,059	Total trade payables

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

14. Utang usaha (lanjutan)

14. Trade payables (continued)

Rincian utang usaha berdasarkan jenis mata uang,
sebagai berikut :

The details of trade payables based on type of
currency, as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak berelasi			Related parties
Dolar Amerika Serikat	1,280,874,715	1,198,348,915	US Dollar
Rupiah	34,214,793,213	58,657,880,603	Rupiah
Jumlah	35,495,667,928	59,856,229,518	Total
Pihak ketiga			Third parties
Dolar Amerika Serikat	280,968,181	262,865,612	US Dollar
Rupiah	11,668,864,317	11,156,245,929	Rupiah
Jumlah	11,949,832,498	11,419,111,541	Total
Jumlah utang usaha	47,445,500,426	71,275,341,059	Total trade payables

15. Uang muka yang diterima

15. Advances received

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pihak ketiga :			Third parties :
Penjualan tanah kavling	9,009,937,520	149,402,542,000	Land sales advances
Uang muka sewa	10,193,734,301	9,800,989,421	Rent advance
Jumlah uang muka yang diterima	19,203,671,821	159,203,531,421	Total advances received

Merupakan uang muka diterima atas penjualan tanah kavling, pendapatan sewa gudang dan pendapatan sewa standard factory building, ruko, sewa kantor dan lain-lain.

Represents advances received on the sale of lot of land, rental income of warehouse and rental income of standard factory building, shophouses, rental office and others.

16. Utang bank dan lembaga keuangan

16. Bank and financial institution loans

Kreditur/ Creditor	Mata uang/ Currency	31 Desember / December 2018		31 Desember/ December 2017	
		Jumlah tercatat/ Carrying amount		Jumlah tercatat/ Carrying amount	
		Mata uang asal/ Original currency	Setara Rupiah/ Equivalent in Rupiah	Mata uang asal/ Original currency	Setara Rupiah/ Equivalent in Rupiah
Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia	Dolar AS/ US Dollar	-	-	3,650,000	49,450,200,000
Pinjaman Sindikasi 2015/ Syndicated loan 2015	Dolar AS/ US Dollar	-	-	68,348,438	925,984,631,250
Pinjaman Sindikasi 2018/ Syndicated loan 2018	Dolar AS/ US Dollar	94,468,750	1,368,001,968,750	-	-
Pinjaman Sindikasi/ Syndicated loan	Yen Jepang/ Japanese Yen	4,347,500,000	570,022,897,250	4,700,000,000	565,026,480,000
Jumlah/ Total			1,938,024,866,000		1,540,461,311,250

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

16. Bank and financial institution loans (continued)

		2018		2017	
		Jumlah tercatat/ Carrying amount		Jumlah tercatat/ Carrying amount	
Kreditur/ Creditor	Mata uang/ Currency	Mata uang asal/ Original currency	Setara Rupiah/ Equivalent in Rupiah	Mata uang asal/ Original currency	Setara Rupiah/ Equivalent in Rupiah
Provisi kredit/ Credit provisions			(40,727,075,510)		(24,742,169,873)
Jumlah utang bank/ Total bank loan			1,897,297,790,490		1,515,719,141,377
Bagian lancar/ Current portion			(193,886,873,994)		(448,384,357,515)
Bagian jangka panjang/ Long term portion			<u>1,703,410,916,496</u>		<u>1,067,334,783,862</u>

Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia

Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia

Pinjaman dalam mata uang Dolar Amerika Serikat

Loan in United Stated Dollar currency

Berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Investasi Ekspor berdasarkan Prinsip Bai Al Murabahah No. 97 tanggal 25 April 2013, dibuat di hadapan Yualita Widyadhari, SH., Notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Pembiayaan Investasi Ekspor yang dananya digunakan oleh PT Bekasi Surya Pratama ("BSP") untuk pembangunan dan pengembangan Kawasan Industri MM2100 dengan plafond sebesar USD 36.500.000, margin pembiayaan 6% per tahun (direviu setiap 3 bulan) dengan jangka waktu 60 bulan.

Based on Notarial Deed of Export Investment Financing Agreement based on Bai Al Murabahah Principle No. 97 dated 25 April 2013, by Yualita Widyadhari, SH., Notary in Jakarta, which the Company obtained Export Investment Financing facility with maximum facility amounting to USD 36,500,000, financing margin 6% per annum (reviewable every 3 months) with loan term of payment 60 months.

Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Investasi Ekspor Berdasarkan Prinsip Bai Al Murabahah No. 081/ADDPK/04/2015 tanggal 9 April 2015 disetujui perubahan jaminan menjadi: SHGB No. 41, 32, 38, 40, 45, 47, 48, 371-391, dan 39 yang terletak di Bekasi, Jawa Barat dengan jumlah luas 283.049 m² atas nama Perusahaan dan SHGB No. 1, 2, 4, 5, 11, 13, 16, 21-25, 27, 929, 932-935, 942, 945, 947, 949, 951-953, 958, 961, dan 962 yang terletak di Bekasi, Jawa Barat dengan jumlah luas 275.998 m² atas nama PT Bekasi Matra Industrial Estate, Entitas Anak.

Based on Export Investment Financing based on Bai Al Murabahah Principle Agreement No. 081/ADDPK/04/2015 dated 9 April 2015, it is agreed the collateral of the facility to become: Certificates of HGB No. 41, 32, 38, 40, 45, 47, 48, 371-391, and 39 located in Bekasi, West Java with area of 283,049 sq.m on behalf of the Company dan Certificates of HGB No. 1, 2, 4, 5, 11, 13, 16, 21-25, 27, 929, 932-935, 942, 945, 947, 949, 951-953, 958, 961, and 962 located in Bekasi, West Java with area of 275,998 sq.m on behalf of PT Bekasi Matra Industrial Estate, Subsidiary.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

16. Bank and financial institution loans (continued)

Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (lanjutan)

Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (continued)

**Pinjaman dalam mata uang Dolar Amerika Serikat
(lanjutan)**

Loan in United States Dollar currency (continued)

Berdasarkan Perubahan Ketiga Perjanjian Pembiayaan Investasi Ekspor Berdasarkan Prinsip Bai Al Murabahah No. 578/ADDPK/06/2016 tanggal 23 Juni 2016 disetujui perubahan jaminan menjadi: SHGB No. 32, 40, 45, 47 dan 371-391 yang terletak di Bekasi, Jawa Barat dengan jumlah luas 118.789 m² atas nama Perusahaan dan SHGB No. 1, 2, 4, 5, 11, 16, 21-23, 27, 929, 932-935, 942, 945, 947, 949, 951-953, 958, 961, dan 962 yang terletak di Bekasi, Jawa Barat dengan jumlah luas 248,298 m² atas nama PT Bekasi Matra Industrial Estate, Entitas Anak.

Based on the Third Amendment Agreement of Export Investment Financing based on Bai Al Murabahah Principle Agreement No. 577/ADDPK/06/2016 dated 23 June 2016, it is agreed the collateral of the facility to become: Certificates of HGB No. 32, 40, 45, 47, and 371-391 located in Bekasi, West Java with area of 118,789 sq.m on behalf of the Company and Certificates of HGB No. 1, 2, 4, 5, 11, 16, 21-23, 27, 929, 932-935, 942, 945, 947, 949, 951-953, 958, 961, and 962 located in Bekasi, West Java with area of 248,298 sq.m on behalf of PT Bekasi Matra Industrial Estate, Subsidiary.

Berdasarkan surat No. BS 0202/SYR/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017, Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia telah menyetujui penarikan jaminan sebagai berikut : SHGB No. 371-391, SHGB No. 1, 2, 4, 5, 11, 16, 23, 27, 32, 47 dan SHGB No. 945, 951, 958, 961, 962.

Based on letter No. BS 0202/SYR/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017 has agreed the partial of the withdrawal collateral are Certificates of HGB No. 371-391, Certificates of HGB No. 1, 2, 4, 5, 11, 16, 23, 27, 32, 47 and Certificates of HGB No. 945, 951, 958, 961, 962.

Pembayaran pokok pinjaman selama tahun 2018 dan 2017 masing-masing sebesar USD 3.650.000 dan USD 7.300.000.

Loan principal payment for the year 2018 and 2017 amounting to USD 3,650,000 and USD 7,300,000, respectively.

Beban margin pembiayaan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 594.731.397 (jumlah pembayaran dalam mata uang asal USD 43.800) dan Rp 5.756.397.694 (jumlah pembayaran dalam mata uang asal USD 441.578).

Financing margin for the year ended 31 December 2018 and 2017 amounting to Rp 594,731,397 (payment in original currency USD 43,800) and Rp 5,756,397,694 (payment in original currency USD 441.578), respectively.

Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia merupakan pihak ketiga.

Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia is a third party.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan telah mematuhi persyaratan utang bank.

The Company's management believed that the Company has complied with the requirements of bank loan.

Tidak terdapat *negative covenant* yang berpotensi merugikan kepentingan pemegang saham publik. Bank telah menyetujui permohonan Perusahaan yang telah disampaikan melalui surat No. 012/KD/BFIE/VI/2011 dan No. 017KD/BFIE/VIII/2011 mengenai kesediaan Bank untuk mengenyampingkan syarat-syarat dalam perjanjian kredit yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Bank meminta untuk menjaga rasio utang terhadap modal sebesar maksimal 300%.

There are no negative covenants that could potentially adverse interests of public shareholders. Bank has approved the Company's request that was addressed in the letter No. 012/KD/BFIE/VI/2011 and No. 017KD/BFIE/VIII/2011 in respect to the bank's willingness to disregard the terms of the credit agreement contrary to the prevailing regulation. The bank requested the Company to maintain the debt to equity ratio with the maximum of 300%.

Fasilitas pinjaman dari Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia telah dilunasi oleh Perusahaan pada bulan April 2018.

The facility loan from Lembaga Ekspor Indonesia has been fully paid by the Company in April 2018.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

16. Bank and financial institution loans (continued)

**Pinjaman Sindikasi dalam mata uang Dolar
Amerika Serikat 2015**

**Syndicated Loan in United States Dollar currency
2015**

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Grup dengan PT Bank QNB Indonesia Tbk, Indonesia Eximbank dan Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta tertanggal 9 Maret 2015, Grup mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar USD 100.000.000 (yang terdiri USD 45.000.000 dari Indonesia Eximbank, USD 30.000.000 dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, dan USD 25.000.000 dari Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta) dan fasilitas tersebut dapat ditingkatkan sampai dengan USD 30.000.000. Tujuan dari fasilitas ini adalah untuk pelunasan hutang yang telah ada sampai dengan USD 20.000.000, penggantian biaya dalam mengembangkan infrastruktur di kawasan industri, dan membiayai biaya untuk pengembangan bisnis.

Based on credit facility agreement between the Group and PT Bank QNB Indonesia Tbk, Indonesia Eximbank and Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch dated 9 March 2015, the Group received a credit facility amounting to USD 100,000,000 (consists of USD 45,000,000 from Indonesia Eximbank, USD 30,000,000 from PT Bank QNB Indonesia Tbk, and USD 25,000,000 from Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch) and the facility can be increased up to USD 30,000,000. The purpose of the facility are to refinance of up to USD 20,000,000 of existing loan, the reimbursement of costs in connection with the development of infrastructure in the industrial estate, and to fund the costs and expenses incurred in the development of its business.

Perjanjian telah mengalami perubahan yaitu berdasarkan surat amandemen tertanggal 17 Maret 2015, disetujui perubahan atas klausul kewajiban pelunasan karena penerbitan instrumen ekuitas atau sejenisnya.

The agreement had been amended once with letter of ammendment dated 17 March 2015 where it was agreed for the changes on the clause regarding mandatory prepayment from equity or similiar issuance.

Pada tanggal 20 Maret 2015, Perusahaan mencairkan pinjaman sebesar USD 88.000.000 yang terdiri dari USD 39.600.000 dari Indonesia Eximbank, USD 26.400.000 dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, dan USD 22.000.000 dari Bangkok Bank Public Company Limited.

On 20 March 2015, the Company drawdown the loan amounted USD 88,000,000 which consists of USD 39,600,000 from Indonesia Eximbank, USD 26,400,000 from PT Bank QNB Indonesia Tbk, and USD 22,000,000 from Bangkok Bank Public Company Limited.

Berdasarkan konfirmasi peningkatan tertanggal 14 April 2015 dari Qatar National Bank S.A.Q., Cabang Singapore, atas perjanjian fasilitas kredit antara Grup dengan PT Bank QNB Indonesia Tbk, Indonesia Eximbank dan Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta tertanggal 9 Maret 2015, maka disetujui peningkatan komitmen pinjaman dari Qatar National Bank S.A.Q, Singapore Branch senilai USD 30.000.000 mulai berlaku tanggal 14 April 2015.

Based on increase confirmation dated 14 April 2015 from Qatar National Bank S.A.Q., Singapore Branch, on the credit facility agreement between the Group and PT Bank QNB Indonesia Tbk, Indonesia Eximbank and Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch dated 9 March 2015, it is agreed the increase of facility amounting USD 30,000,000 from Qatar National Bank S.A.Q., Singapore Branch effective 14 April 2015.

Berdasarkan surat No. 043/CO-BFIE/EKS/VI/2016 pada tanggal 9 Juni 2016, Perusahaan mencairkan tambahan pinjaman sebesar USD 42.000.000 yang terdiri dari USD 5.400.000 dari Indonesia Eximbank, USD 3.600.000 dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, USD 3.000.000 dari Bangkok Bank Public Company Limited Cabang Jakarta dan USD 30.000.000 Qatar National Bank S.A.Q, Cabang Singapore.

Based on letter No. 043/CO-BFIE/EKS/VI/2016 on 9 June 2016, the Company drawdown the extra loan amounted USD 42,000,000 which consists of USD 5,400,000 from Indonesia Eximbank, USD 3,600,000 from PT Bank QNB Indonesia Tbk, and USD 3,000,000 from Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta branch and USD 30,000,000 from Qatar National Bank S.A.Q., Singapore Branch.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

**Pinjaman Sindikasi dalam mata uang Dolar
Amerika Serikat 2015** (lanjutan)

Jangka waktu pinjaman adalah enam puluh bulan sejak tanggal pencairan pertama. Bunga pinjaman adalah 5,5% ditambah LIBOR tiga bulan per tahun (untuk pemberi pinjaman dari dalam negeri) dan 5% ditambah LIBOR tiga bulan (untuk pemberi pinjaman dari luar negeri). Jaminan atas pinjaman ini adalah pengalihan hak atas perjanjian penjualan tanah, gadai saham atas 60% saham Perusahaan di Entitas Anak, fidusia atas piutang usaha, jaminan atas rekening transaksi milik Grup, dan Hak Tanggungan atas tanah Perusahaan di Bekasi dengan total luas 1.187.896 m² yang terdiri atas sertifikat HGB Gandasari No. 448 sampai dengan 463, No. 466 sampai dengan 469, No. 492 sampai dengan 511, No. 514 sampai dengan 515, No. 522 sampai dengan 525, No. 528 sampai dengan 531, No. 536 sampai dengan 537, No. 540 sampai dengan 543 dan No. 60, sertifikat HGB Gandamekar No. 268 sampai dengan 279, No. 281 sampai dengan 288, No. 290 sampai dengan 293, No. 295 sampai dengan 299, dan No. 305, sertifikat HGB Mekarwangi No. 4, No. 76, No. 106, No. 149, No. 159 dan No. 244, sertifikat HGB Jatiwangi No. 48, No. 135, No. 217, No. 265, No. 37 dan No. 120, sertifikat HGB di Telajung No. 960 dan sertifikat HGB di Cikedokan No. 14. PT Bank QNB Indonesia Tbk, Indonesia Eximbank, Bangkok Bank Public Company Limited dan Qatar National Bank S.A.Q adalah pihak ketiga.

Berdasarkan surat tanggal 14 September 2017 No. 032/CS-CP/IX/2017 dari PT Bank QNB Indonesia cc Indonesia Eximbank, Qatar National Bank, PT Bank QNB Indonesia Tbk, Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta kepada Perusahaan mengenai penarikan sebagian jaminan dan menyetujui penarikan jaminan untuk Hak Tanggungan atas tanah Perusahaan atas sertifikat HGB Gandamekar No. 305, sertifikat HGB Gandasari No. 510 dan 515, sertifikat HGB Jatiwangi No. 120 dan 135, sertifikat Mekarwangi 76, 4, 159 dan 244 dengan total luas 160.244 m².

Saldo per tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp Nihil dan Rp 925.984.631.250 (USD 68.348.438).

Biaya pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 9.918.336.928 (USD 725.214) dan Rp 98.407.887.653 (USD 7.371.322).

Fasilitas pinjaman dari pinjaman sindikasi telah dilunasi oleh Perusahaan pada tanggal 23 Februari 2018 sebesar USD 68.348.438.

16. Bank and financial institution loans (continued)

**Syndicated Loan in United States Dollar currency
2015** (continued)

The period of the loan is sixty months from first utilisation date. The interest is 5.5% plus three month LIBOR per year (in respect of onshore lender) and 5% plus three month LIBOR per year (in respect of offshore lender). The security for this loan are assignment for security purpose on land sales contract, pledge over 60% of shares in Subsidiaries, fiducia securities over receivables, pledge over the Group transaction accounts, and deed of land mortgage over for the Company's land in Bekasi with total area of 1,187,896 sq.m which consists of Certificate of HGB Gandasari No. 448 up to 463, No. 466 up to 469, No. 492 up to 511, No. 514 up to 515, No. 522 up to 525, No. 528 up to 531, No. 536 up to 537, No. 540 up to 543 and No. 60, and Certificate of HGB Gandamekar No. 268 up to 279, No. 281 up to 288, No. 290 up to 293, No. 295 up to 299, and No. 305, certificate of HGB Mekarwangi No. 4, No. 76, No. 106, No. 149, No. 159 dan No. 244, certificate of HGB Jatiwangi No. 48, No. 135, No. 217, No. 265, No. 37 and No. 120, certificate of HGB di Telajung No. 960 dan certificate of HGB di Cikedokan No. 14. PT Bank QNB Indonesia Tbk, Indonesia Eximbank, Bangkok Bank Public Company Limited and Qatar National Bank S.A.Q are a third party.

Based letter dated 14 September 2017 No. 032/CS-CP/IX/2017 from PT Bank QNB Indonesia Cc Indonesia Eximbank, Qatar National Bank, PT Bank QNB Indonesia Tbk, Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta to the Company regarding the Release of Security Interest Consent agreed to release apart of collateral for deed of land mortgage for Certificate of HGB Gandamekar No. 305, Certificate of HGB Gandasari No. 510 and 515, Certificate of HGB Jatiwangi No. 120 and 135, Certificate of HGB Mekarwangi 76, 4, 159 and 244 with total area of 160,244 sq.m.

Balance as of 31 December 2018 dan 2017 amounting to Rp Nil dan Rp 925,984,631,250 (USD 68,348,438), respectively.

Borrowing cost for the year ended 31 December 2018 and 2017 are Rp 9,918,336,928 (USD 725,214) and Rp 98,407,887,653 (USD 7,371,322).

The facility loan from syndicated loan has been fully paid by the Company on 23 February 2018 amounting USD 68,348,438.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

16. Bank and financial institution loans (continued)

**Pinjaman Sindikasi dalam mata uang Dolar
Amerika Serikat 2018**

**Syndicated Loan in United States Dollar currency
2018**

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank) dan Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta selaku *original lender* tertanggal 31 Januari 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar USD 75.000.000 (dengan opsi penambahan sampai senilai USD 130.000.000) yang terdiri USD 50.000.000 dari Indonesia Eximbank dan USD 25.000.000 dari Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta yang terbagi masing-masing menjadi Fasilitas A sebesar USD 67.500.000 dan Fasilitas B sebesar USD 7.500.000. Tujuan dari fasilitas ini adalah untuk refinancing fasilitas pinjaman dollar Amerika Serikat (AS) yang sudah ada (Fasilitas A), dan membiayai semua biaya dan pengeluaran sehubungan pengembangan infrastruktur dan fasilitas pada kawasan industri (Fasilitas B).

Based on credit facility agreement between the Company and Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank) and Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch as original lender dated 31 January 2018, the Company received a credit facility amounting to USD 75,000,000 (with an option to increase up to USD 130,000,000) consists of USD 50,000,000 from Indonesia Eximbank, and USD 25,000,000 from Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch which is divided into Facilities A and Facilities B amounting to USD 67,500,000 and USD 7,500,000, respectively. The purpose of the facility are to refinance of existing loan (Facilities A), and the reimbursement of costs and expenses related to the development of infrastructure and facilities in the industrial estate (Facilities B).

Pada tanggal 23 Februari 2018, Perusahaan mencairkan pinjaman sebesar USD 75.000.000.

On 23 February 2018, the Company has drawdown the loan amounted to USD 75,000,000.

Berdasarkan konfirmasi peningkatan dari PT Bank QNB Indonesia Tbk atas perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank) dan Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta tertanggal 31 Januari 2018, disetujui peningkatan komitmen pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk senilai USD 10,700,000 mulai berlaku 30 Mei 2018. Dan berdasarkan konfirmasi peningkatan dari Indonesia Eximbank atas perjanjian fasilitas kredit di atas, disetujui peningkatan komitmen pinjaman dari Indonesia Eximbank senilai USD 19.300.000 mulai berlaku 15 Oktober 2018. Pada tanggal 27 Desember 2018, Perusahaan mencairkan tambahan pinjaman senilai USD 22.000.000.

Based on increase confirmation from PT Bank QNB Indonesia Tbk on the credit facility agreement between the Company and Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank) and Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch, dated 31 January 2018, it is agreed on the increase of the credit facility amounting to USD 10,700,000 effective 30 May 2018. And based on the increase confirmation from Indonesia Eximbank on above credit facility, it is agreed on the increase of the credit facility amounting to USD 19,300,000 effective 15 October 2018. On 27 December 2018, the Company drawdown USD 22,000,000 of additional loan.

Pada tanggal 30 Januari 2019, Perusahaan telah mencairkan pinjaman sindikasi sebesar USD 8.000.000. (lihat catatan 38a).

On 30 January 2019, the Company has drawdown syndicated loan amounted to USD 8,000,000 (see Notes 38a)

Skedul pembayaran dengan angsuran tiga bulanan, jangka waktu pinjaman adalah 96 bulan sejak tanggal pencairan pinjaman. Bunga pinjaman adalah 5,5% ditambah LIBOR tiga bulan per tahun (untuk pemberi pinjaman dari dalam negeri) dan 4,5% ditambah LIBOR tiga bulan (untuk pemberi pinjaman dari luar negeri).

Repayment schedule of loan by quarterly installment, the period of the loan is ninety six months from utilisation date. The interest is 5.5% plus three month LIBOR per year (in respect of onshore lender) and 4.5% plus three month LIBOR per year (in respect of offshore lender).

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

Pinjaman Sindikasi dalam mata uang Dolar Amerika Serikat 2018

Jaminan atas pinjaman ini adalah pengalihan hak atas perjanjian penjualan tanah, fidusia atas piutang usaha, jaminan atas rekening transaksi milik Grup, dan Hak Tanggungan atas tanah Perusahaan dan Entitas Anak di Bekasi dengan total luas 1.168.724 m² yang terdiri atas sertifikat HGB Gandasari No. 448 sampai dengan 456, No. 458 sampai dengan 463, No. 466 sampai dengan 469, No. 492 sampai dengan 499, No. 502 sampai dengan 509, No. 522 sampai dengan 525, No. 528 sampai dengan 531, No. 536 sampai dengan 537, dan No. 540 sampai dengan 543, sertifikat HGB Gandamekar No. 268 sampai dengan 279, No. 281 sampai dengan 288, No. 290 sampai dengan 293, No. 295 sampai dengan 299 dan No. 305, sertifikat HGB Jatiwangi No. 37, No. 48, No. 120, No. 135, No. 265, dan No. 217, sertifikat HGB Telajung No 960 dan No. 6692, sertifikat HGB di Cikedokan No. 5, No. 10, No. 11, No. 14, No. 17, No. 18, No. 19, No. 24, No. 119, No. 141, No. 143, No. 177, No. 182 sampai dengan 184 dan No. 186 sampai dengan 188, sertifikat HGB Gandasari No. 470 sampai dengan 471, No. 520, No. 526 sampai dengan No. 527 dan No. 533, dan sertifikat HGB Sukasejati No. 2122. Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi *financial covenants* yang ditetapkan dalam perjanjian. Penjelasan selengkapnya terdapat pada perjanjian kredit.

Bangkok Bank Public Company Limited, Indonesia Eximbank dan PT Bank QNB Indonesia Tbk adalah pihak ketiga.

Jumlah pembayaran pokok pinjaman yang telah dibayarkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar USD 2.531.250 dan USD Nihil.

Saldo per tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 1.368.001.968.750 (USD 94.468.750) dan Rp Nihil.

Biaya pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 74.891.456.058 (mata uang asal; USD 5.146.548) dan Rp Nihil.

Pinjaman Sindikasi dalam mata uang Yen

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan Nomura Singapore Limited tertanggal 27 Maret 2017, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar ¥ 2.500.000.000 dan jumlah keseluruhan penambahan pinjaman tidak boleh melebihi ¥ 2.500.000.000. Tujuan dari fasilitas ini adalah untuk pengembalian sebagian dana pinjaman sindikasi dalam mata uang Dolar Amerika Serikat, penggantian biaya dalam mengembangkan infrastruktur di kawasan industri, dan membiayai biaya untuk pengembangan bisnis.

16. Bank and financial institution loans (continued)

Syndicated Loan in United States Dollar currency 2018

The security for this loan are assignment for security purpose on land sales contract, fiducia securities over receivables, pledge over the Group transaction accounts, and deed of land mortgage over for the Company and Subsidiary's land in Bekasi with total area of 1,168,724 sq.m which consists of Certificate of HGB Gandasari No. 448 up to 456, No. 458 up to 463, No. 466 up to 469, No 492 up to 499, No. 502 up to 509, No. 522 up to 525, No. 528 up to 531, No. 536 up to 537, No. 540 up to 543, and Certificate of HGB Gandamekar No. 268 up to 279, No. 281 up to 288, No. 290 up to 293, No. 295 up to 299 and No. 305, and certificate of HGB Jatiwangi No. 37, No. 48, No. 120, No. 135, No. 265, No. 217, and certificate of HGB Telajung No. 960 and No. 6692, and certificate of HGB Cikedokan No. 5, No. 10, No. 11, No. 14, No. 17, No. 18, No. 19, No. 24, No. 119, No. 141, No. 143, No. 177, No. 182 up to 184 and No. 186 up to 188, and certificate of HGB Gandasari No. 470 up to 471, No. 520, No. 526 up to 527, and No. 533, and certificate of HGB Sukasejati No. 2122. The Company is required to fulfill the financial covenants stipulated in the agreement. Detailed descriptions contained in the credit agreement.

Bangkok Bank Public Company Limited, Indonesia Eximbank and PT Bank QNB Indonesia Tbk are a third party.

Total loan principal payment has been paid for the years ended 31 December 2018 and 2017 amounting to USD 2,531,250 and USD Nil, respectively.

Balance as of 31 December 2018 and 2017 amounting to Rp 1,368,001,968,750 (USD 94,468,750) and Rp Nil respectively.

Borrowing cost for the years ended 31 December 2018 and 2017 are Rp 74,891,456,058 (original currency; USD 5,146,548) and Rp Nil.

Syndicated Loan in Yen currency

Based on credit facility agreement between the Company and Nomura Singapore Limited dated 27 March 2017, the Company received a credit facility amounting to ¥ 2,500,000,000 and the aggregate amount of the increased Commitments must not any time exceed ¥ 2,500,000,000. The purpose of the facility are to refinance a part of syndicated loan in United States Dollar, the replacement of costs in connection with the development of infrastructure in the industrial estate, and funding of the costs and expenses incurred in the development of its business.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

16. Utang bank dan lembaga keuangan (lanjutan)

16. Bank and financial institution loans (continued)

Pinjaman Sindikasi dalam mata uang Yen

Syndicated Loan in Yen currency

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan Nomura Singapore Limited tertanggal 27 Maret 2017, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar ¥ 2.500.000.000 dan jumlah keseluruhan penambahan pinjaman tidak boleh melebihi ¥ 2.500.000.000. Tujuan dari fasilitas ini adalah untuk pengembalian sebagian dana pinjaman sindikasi dalam mata uang Dolar Amerika Serikat, penggantian biaya dalam mengembangkan infrastruktur di kawasan industri, dan membiayai biaya untuk pengembangan bisnis.

Based on credit facility agreement between the Company and Nomura Singapore Limited dated 27 March 2017, the Company received a credit facility amounting to ¥ 2,500,000,000 and the aggregate amount of the increased Commitments must not any time exceed ¥ 2,500,000,000. The purpose of the facility are to refinance a part of syndicated loan in United States Dollar, the replacement of costs in connection with the development of infrastructure in the industrial estate, and funding of the costs and expenses incurred in the development of its business.

Pada tanggal 21 April 2017, Perusahaan mencairkan pinjaman sebesar ¥ 2.500.000.000.

On 21 April 2017, the Company has drawdown the additional loan amounting to ¥ 2,500,000,000.

Berdasarkan surat tanggal 6 November 2017 dari Nomura Special Investments Singapore Pte Ltd kepada Perusahaan dan Madison Pacific Trust Limited sebagai Facility Agent dan Security Agent mengenai penambahan pinjaman sebesar ¥ 2.200.000.000

Based on letter from Nomura Special Investments Singapore Pte Ltd dated 6 November 2017 to the Company and Madison Pacific Trust Limited as Facility Agent and as Security Agent regarding additional of loan amounting to ¥ 2,200,000,000.

Pada tanggal 6 Desember 2017, Perusahaan menarik tambahan pinjaman sebesar ¥ 2.200.000.000.

On 6 December 2017, the Company drawdown the additional loan of ¥ 2,200,000,000.

Jangka waktu pinjaman adalah empat puluh delapan bulan sejak tanggal pencairan pertama. Bunga pinjaman adalah 2% ditambah TIBOR 3 bulan per tahun. Jaminan atas pinjaman ini Hak Tanggungan atas tanah Perusahaan di Bekasi dengan total luas 319,999 m² yang terdiri atas sertifikat HGB Sukasejati No. 2052, sertifikat HGB Cikodokan No. 7, 26, 33, 39 dan 41, sertifikat HGB Danau Indah No. 109, sertifikat HGB Gandasari No. 562, dan Fidusia atas bangunan hotel.

The period of the loan is forty eight months from first utilisation date. The interest is 2% plus 3 month TIBOR per year. The security for this loan are pledge deed of land mortgage over for the Company's land in Bekasi with total area of 319,999 sq.m which consists of Certificate of HGB Sukasejati No. 2052, Certificate of HGB Cikodokan No. 7, 26, 33, 39 and 41, Certificate of HGB Danau Indah No. 109, Certificate of HGB Gandasari No. 562, and Fiducia of Hotel building.

Jumlah pembayaran pokok pinjaman yang telah dibayarkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar ¥ 352.500.000 dan ¥ Nihil.

Total loan principal payment has been paid for the years ended 31 December 2018 and 2017 amounting to ¥ 352,500,000 and ¥ Nil, respectively.

Biaya pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 16,204,404,302 dan Rp 7,369,430,298.

Borrowing cost for the years ended 31 December 2018 and 2017 are Rp 16,204,404,302 and Rp 7,369,430,298.

Manajemen perusahaan berkeyakinan bahwa perusahaan taat kepada persyaratan pinjaman bank.

The Company's management believed that the Company has complied with the requirements of bank loan.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

17. Uang jaminan

17. Security deposits

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Terdiri dari :			Consist of :
Deposit pelanggan	67,678,823,636	64,811,089,512	Costumer deposits
Deposit dari kontraktor	3,471,785,009	2,811,785,009	Deposits from contractor
Deposit dari sewa	287,072,075	419,381,575	Deposits from rental
	71,437,680,720	68,042,256,096	
Dikurangi :			Less :
Bagian jangka pendek	52,581,902,600	50,084,956,976	Current portion
Jumlah uang jaminan jangka panjang	18,855,778,120	17,957,299,120	Total security deposits - non current
Merupakan uang jaminan yang diterima, yang akan dikembalikan pada saat hubungan berakhir.			Represents security deposits received, which will be refundable at the end of relation.

18. Liabilitas imbalan kerja

18. Employee benefits obligation

Penyisihan imbalan pascakerja karyawan ditentukan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dengan menggunakan laporan penilaian aktuaris independen PT Dian Artha Tama. Penilaian aktuarial mengadopsi metode aktuarial "Projected Unit Credit".

Provision for employee benefits determined based on Labour Law No. 13/2003 dated 25 March 2003 using independent actuarial valuation reports PT Dian Artha Tama. Actuarial valuation adopts actuarial methods "Projected Unit Credit".

Beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian adalah :

Amounts recognized in consolidated statements of comprehensive income in respect of these employee benefits are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Biaya jasa kini	2,408,206,446	1,798,701,033	Current service cost
Biaya bunga	1,020,918,996	852,106,166	Interest cost
Jumlah	3,429,125,442	2,650,807,199	Total

Rekonsiliasi jumlah yang diakui di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian :

Reconciliation of amounts recognized in the consolidated statement of financial position :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Nilai kini liabilitas	20,259,312,763	14,584,557,086	Present value of obligation
Nilai wajar aset program	-	-	Fair value of plan assets
Jumlah liabilitas yang diakui di dalam laporan posisi keuangan	20,259,312,763	14,584,557,086	Total liabilities recognized in the statement of financial position

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

18. Liabilitas imbalan kerja (lanjutan)

18. Employee benefits obligation (continued)

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

The movements in net liabilities in the consolidated statement of financial position are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Saldo awal	14,584,557,086	10,266,339,341	Beginning of balance
Beban tahun berjalan	3,429,125,442	2,650,807,199	Current year's expenses
Penghasilan komprehensif lain	2,245,630,235	1,667,410,546	Other comprehensive income
Penyisihan pada akhir tahun	20.259.312.763	14.584.557.086	Provision at end of year

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut :

Key assumption used in determining the actuarial valuation are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Tingkat diskonto	8,20%	7.00%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7.00%	7.00%	Salary increment rate
Tingkat kematian	Indonesia-III (2011)	Indonesia-III (2011)	Mortality rate
Usia pengunduran diri	55 tahun/ old year	55 tahun/ old year	Retirement age

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

The sensitivity analysis of changes in main assumptions of the long-term employee benefit obligations for the years ended 31 December 2018 and 2017 are as follows :

	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Dampak terhadap liabilitas imbalan pasti kenaikan (penurunan)/ Impact on defined benefit liability increase (decrease)		
		Kenaikan dari asumsi/ Increase in assumption	Penurunan asumsi/ Decrease in assumptions	
<u>31 Desember 2018</u>				<u>31 December 2018</u>
Bunga diskonto	1%	(799,436,496)	921,357,239	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	918,464,871	(810,642,664)	Salary growth rate
<u>31 Desember 2017</u>				<u>31 December 2017</u>
Bunga diskonto	1%	(755,414,676)	880,666,575	Discount rate
Tingkat pertumbuhan gaji	1%	867,665,813	(758,285,918)	Salary growth rate

19. Modal saham

19. Share capital

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Modal dasar	2.800.000.000.000	2,800,000,000,000	Authorized capital
Telah ditempatkan dan disetor penuh	964.731.115.000	964,731,115,000	Issued and fully paid

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

19. Modal saham (lanjutan)

Berdasarkan akta No. 40 tanggal 27 Mei 2008 yang dibuat di hadapan notaris Nyonya Erly Soehandjojo, SH., notaris di Jakarta, modal dasar Perusahaan sebesar Rp 70.000.000.000, dan telah ditempatkan dan disetor seluruhnya sebesar Rp 70.000.000.000 terdiri atas 70.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (seribu Rupiah) per lembar saham.

Berdasarkan akta notaris Aulia Taufani SH., sebagai pengganti dari Sutjipto SH. M.Kn., No. 24 tanggal 12 September 2011 dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-45280.AH.01.02.Tahun 2011 tanggal 15 September 2011 bahwa telah disetujui :

- a. Penjualan sebanyak 3.500.000 saham Perusahaan dengan nilai nominal Rp 3.500.000.000 yang dimiliki oleh PT Intimanunggal Multi Development kepada PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD").
- b. Perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) menjadi Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) dan telah mendapat persetujuan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal dengan surat keputusan No. 59/1/PPM/V/PMA/2011 tanggal 13 September 2011.

Berdasarkan akta notaris Andalia Farida SH. MH., No. 18 tanggal 26 September 2011 dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-47539.AH.01.02.Tahun 2011 tanggal 29 September 2011 bahwa telah disetujui :

- a. Pengalihan 65.800.000 saham Perusahaan dengan nilai nominal Rp 65.800.000.000 yang dimiliki oleh PT Intimanunggal Multi Development kepada AMLD.
- b. Peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor dari 70.000.000 saham menjadi 700.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 700.000.000.000 dengan menerbitkan saham baru sebanyak 630.000.000 saham diambil bagian oleh AMLD.

19. Share capital (continued)

Based on deed No. 40 dated 27 May 2008, by Mrs Erly Soehandjojo, SH., Notary in Jakarta, the authorized capital of the Company amounting to Rp 70,000,000,000, and has been issued and paid up all as much as Rp 70,000,000,000 consisting of 70,000,000 shares with nominal value of Rp1,000 (one thousand Rupiah) per share.

Based on notarial deed Aulia Taufani SH., in lieu of Sutjipto SH. M.Kn., No. 24 dated 12 September 2011, it has obtained approval from the Minister of Justice and Human Rights by the Decree No. AHU 45280.AH.01.02.Tahun 2011 dated 15 September 2011 that it was agreed :

- a. Sales of 3,500,000 shares with a nominal value of Rp 3,500,000,000 which is owned by PT Intimanunggal Multi Development to PT Argo Manunggal Land Development ("AMLD").
- b. Change of status from Domestic Investment Company (PMDN) to Foreign Investment Company (PMA) and has received approval from the Investment Coordinating Board by decree No.59/1/PPM/V/PMA/2011 dated 13 September 2011.

Based on notarial deed Andalia Farida SH. MH., No. 18 dated 26 September 2011, it has obtained approval from the Minister of Justice and Human Rights by the Decree No. AHU47539.AH.01.02.Tahun 2011 dated 29 September 2011 that it was agreed :

- a. The transfer of 65,800,000 shares with a nominal value of Rp 65,800,000,000 which is owned by PT Intimanunggal Multi Development to AMLD.
- b. Increase of authorized, issued and paid-up capital of 70,000,000 shares to 700,000,000 shares with a nominal value of Rp 700,000,000,000 by issuing new shares as many as 630,000,000 shares taken by the AMLD.

19. Modal saham (lanjutan)

Pengeluaran saham baru sebanyak 630.000.000 saham tersebut, seluruhnya diambil oleh AMLD. Setoran modal dari AMLD sebesar Rp 630.000.000.000 dilakukan dengan setoran tunai sebesar Rp 162.729.000.000 dan sisanya berasal dari konversi uang muka setoran modal pada Perseroan sebesar Rp 467.271.000.000 yang terdiri dari :

- a. uang muka setoran modal yang disetor tunai pada tahun 2010 sebesar Rp 38.000.000.000 dan
- b. sebesar Rp 429.271.000.000 merupakan hasil pengalihan uang muka setoran modal dari Essex Glory Holdings Limited ("EG") kepada AMLD, berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 26 Desember 2005. Uang muka setoran modal EG berasal dari *convertible bond*. Berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 26 Desember 2005 telah disetujui masuknya uang muka setoran modal dari convertible bond ("CB") milik EG yang belum dikonversikan menjadi modal saham sebesar Rp 429.271.000.000. Akan tetapi karena EG adalah badan hukum asing, maka untuk menjadi pemegang saham dalam Perusahaan, Perusahaan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan Badan Koordinasi Penanaman Modal dan EG tidak mengendalikan Perusahaan sampai dengan konversi CB menjadi saham mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Sambil menunggu diperolehnya persetujuan tersebut, pemegang saham Perusahaan dengan suara bulat memutuskan menyetujui konversi CB menjadi saham tersebut dicatat dalam laporan keuangan Perusahaan untuk tahun buku 2005 sebagai uang muka saham atas nama EG.

Berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 15 Desember 2010 telah disetujui pengalihan uang muka saham Essex Glory Holding Limited kepada AMLD.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Pemegang Saham No. 49 tanggal 9 Desember 2011, notaris Dr. Misahardi Wilamarta SH. MH. M.Kn. LL.M., pemegang saham antara lain telah menyetujui :

- a. Perubahan nominal saham Perseroan yang semula sebesar Rp 1.000 menjadi Rp 100 per saham.

19. Share capital (continued)

The issued new shares of 630,000,000 shares, all were taken by AMLD. The payment from AMLD amounting to Rp 630,000,000,000 was paid in cash Rp 162,729,000,000 and the remaining from the conversion of other paid in capital of Rp 467,271,000,000 which consist of :

- a. *Other paid in capital which paid in cash in 2010 amounting to Rp 38,000,000,000 and*
- b. *Rp 429,271,000,000 represent the result of transfer of other paid in capital from Essex Glory Holdings Limited ("EG") to AMLD, based on Minute of General Shareholder Meeting dated 26 December 2005. The EG's other paid in capital was from convertible bond. Based on the Minutes of the General Shareholders Meeting dated 26 December 2005, it was approved that the incoming advance of other paid in capital was from the convertible bond ("CB") owned by EG in which the convertible bond has not been converted into shares amounting to Rp 429,271,000,000. Since EG is foreign entity, in order to become shareholder of the company, the company must obtain approval from the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia and Investment Coordinating Board and EG does not control the company until the conversion of CB into share capital approved by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia. While waiting to obtain that approval, the company's shareholder unanimously agreed to record the conversion of CB to become share capital in the financial statements for the book year 2005 as other paid in capital on behalf of EG.*

Based on the Minutes of the General Shareholders Meeting dated 15 December 2010, it was approved the transfer of advance payment of shares of Essex Glory Holdings Limited to AMLD.

Based on Deed of Minute of Shareholder Meeting No 49 dated 9 December 2011 by Dr Misahardi Wilamarta SH. MH. M.Kn. LL.M. that the shareholder among other have agreed :

- a. *The changes of nominal of share from previously Rp 1,000 to become Rp 100 per share.*

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

19. Modal saham (lanjutan)

- b. Perubahan nominal saham Perseroan yang semula sebesar Rp 1.000 menjadi Rp 100 per saham.
- c. Peningkatan modal dasar dari semula Rp 700.000.000.000 terbagi atas 700.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 menjadi Rp 2.800.000.000.000 terbagi atas 28.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham.
- d. Penawaran Umum Saham Perdana (Initial Public Offering/IPO) melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak-banyaknya sebesar 1.800.000.000 saham.
- e. Untuk menerbitkan waran dalam jumlah sebanyak-banyaknya 900.000.000. Waran seri I di mana 1 waran dapat dikonversi menjadi 1 saham setelah IPO.

Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-62997.AH.01.02 Tahun 2011 tanggal 20 Desember 2011.

Penawaran Umum Saham Perdana

Pada tanggal 2 - 3 April 2012, Perusahaan melakukan penawaran umum saham perdana atas 1.765.000.000 saham biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan harga Rp 170 per saham dan disertai 882.500.000 waran seri 1 yang dapat diperdagangkan di pasar tunai mulai 10 April 2012 sampai 9 April 2015 dan periode pelaksanaan waran seri 1 mulai 10 Oktober 2012 sampai 10 April 2015, di mana pemegang waran seri 1 berhak untuk membeli satu saham baru dengan nominal Rp 100 per saham dengan harga pelaksanaan Rp 200 per saham. Sampai dengan 31 Desember 2015, waran seri 1 yang telah dikonversi menjadi modal saham sebanyak 882.311.150 waran. Waran seri I yang tidak dikonversi menjadi modal saham adalah sebanyak 188.850 waran, dan tidak bisa diperdagangkan dikarenakan sudah habis masa pelaksanaan waran.

Penawaran Umum Saham Perdana

Penerimaan hasil penawaran saham perdana Perusahaan berjumlah Rp 300.050.000.000 sebelum dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana.

19. Share capital (continued)

- b. The changes of nominal of share from previously Rp 1,000 to become Rp 100 per share.
- c. To increase authorized capital of Rp 700,000,000,000 consisting of 700,000,000 shares with par value of Rp 1,000 become Rp 2,800,000,000,000 consist of 28,000,000,000 share with par value Rp 100 per share.
- d. Initial Public Offering through the issuance of new share from unissued shares of the Company as many as 1,800,000,000 shares.
- e. To issue warrants as many as 900,000,000 warrants. Warrant Series I in which one warrant can be converted into one share after the IPO.

The Notarial Deed has been approved by the Minister of Justice and Human Rights Republic of Indonesia with Decree No. AHU-62997.AH.01.02 Tahun 2011 dated 20 December 2011.

Initial Public Offering

On 2 - 3 April 2012, the Company conducted Initial Public Offering of 1,765,000,000 common shares to the public at the price of Rp 170 per share accompanied by 882,500,000 warrant series 1 which can be traded in market starting 10 April 2012 to 9 April 2015 and the period of execution of warrant series 1 starting from 10 October 2012 to 10 April 2015, whereas the warrant holders have the right to buy one new share with nominal of Rp 100 per share at the execution price of Rp 200 per share. Until 31 December 2015, warrant series 1 have been converted into share capital as much as 882,311,150 warrants. Warrant series 1 that had not been converted into share capital is as much as had 188,850 warrants, and can not be traded since it has already been expired in period of execution of warrant.

Initial Public Offering

The proceed from the public offering is Rp 300,050,000,000 before deducted with the Initial Public Offering costs.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

19. Modal saham (lanjutan)

19. Share capital (continued)

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

The following composition of stockholders as of 31 December 2018 are as follows :

<u>Pemegang saham/ Shareholder's name</u>	<u>Jumlah saham Number of share</u>	<u>Persentase kepemilikan Percentage of ownership (%)</u>	<u>Jumlah/ Total (Rp)</u>
PT Argo Manunggal Land Development	4,643,604,400	48.13	464,360,440,000
Daiwa House Industry Corporate Ltd.	964,750,000	10.00	96,475,000,000
HSBC-Fund Services, Bob (Cayman) Ltd as TR of value partners high-dividend stocks fund	597,165,600	6.19	59,716,560,000
Hunggang Sutedja	7,000,000	0.07	700,000,000
Masyarakat/ Public	3,434,791,150	35.61	343,479,115,000
Jumlah/ Total	9,647,311,150	100.00	964,731,115,000

Tidak ada saham milik masyarakat yang jumlahnya melebihi 5%.

There are no amounts of shares held by the public which exceed 5%.

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut :

The following composition of stockholders as of 31 December 2017 are as follows :

<u>Pemegang saham/ Shareholder's name</u>	<u>Jumlah saham Number of share</u>	<u>Persentase kepemilikan Percentage of ownership (%)</u>	<u>Jumlah/ Total (Rp)</u>
PT Argo Manunggal Land Development	4,643,604,400	48.13	464,360,440,000
Daiwa House Industry Corporate Ltd.	964,750,000	10.00	96,475,000,000
Hunggang Sutedja	7,000,000	0.07	700,000,000
Masyarakat/ Public	4,031,956,750	41.80	403,195,675,000
Jumlah/ Total	9,647,311,150	100.00	964,731,115,000

Tidak ada saham milik masyarakat yang jumlahnya melebihi 5%.

There are no amounts of shares held by the public which exceed 5%.

20. Tambahan modal disetor - bersih

20. Additional paid in capital - net

	<u>31 Desember/ December</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
a. Agio saham - bersih	197,261,384,505	197,261,384,505	a. Shares premium - net
b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi dengan entitas sepengendali (catatan 2)	958,690,593	958,690,593	b. Difference in value of restructuring transactions with entities under common control (note 2)
c. Pengampunan pajak	30,732,417,630	30,732,417,630	c. Tax amnesty
d. Peningkatan modal saham entitas anak (catatan 1d)	2,201,080,113	-	d. Increase in share capital subsidiary (note 1d)
Jumlah tambahan modal disetor - bersih	231,153,572,841	228,952,492,728	Total other paid in capital - net

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

20. Tambahan modal disetor - bersih (lanjutan)

20. Additional paid in capital - net (continued)

a. Agio saham - bersih

a. Shares premium- net

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
i. Penawaran Umum Saham Perdana	123,550,000,000	123,550,000,000	i. Initial Public Offering
ii. Konversi waran seri 1 menjadi modal saham	88,231,115,000	88,231,115,000	ii. Conversion of warrant serie 1 to share capital
Agio saham	211,781,115,000	211,781,115,000	Shares premium
iii. Biaya emisi saham	(14,519,730,495)	(14,519,730,495)	iii. Share issuance costs
Agio saham - bersih	<u>197,261,384,505</u>	<u>197,261,384,505</u>	Shares premium - net
i. Melalui Penawaran Umum Saham Perdana pada bulan April 2012, Perusahaan menerima Rp 300.050.000.000 untuk penerbitan 1.765.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 100 per lembar saham dengan harga penawaran sebesar Rp 170 per saham.			i. Through the Initial Public Offering in April 2012, the Company has received Rp 300,050,000,000 for the issuance of 1,765,000,000 shares with a nominal value of Rp 100 per share with offering price amounting to Rp 170 per share.
ii. Bersamaan dengan Penawaran Umum Saham Perdana, Perusahaan menerbitkan 882.500.000 waran seri 1 yang dapat diperdagangkan di pasar tunai mulai 10 April 2012 sampai 9 April 2015 dan periode pelaksanaan waran seri 1 mulai 10 Oktober 2012 sampai 10 April 2015, di mana pemegang waran seri 1 berhak untuk membeli satu saham baru dengan nominal Rp 100 per saham dengan harga pelaksanaan Rp 200 per saham.			ii. In conformity with the Initial Public Offering, the Company issued 882,500,000 warrant series 1 which can be traded in market starting from 10 April 2012 to 9 April 2015 and the period of execution of warrant series 1 starting from 10 October 2012 to 10 April 2015, whereas the warrant holders have the right to buy one new share with nominal of Rp 100 per share at the price Rp 200 per share.
iii. Biaya emisi saham			iii. Shares issuance costs
Merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana.			Represents costs incurred by the Company in relation to Initial Public Offering of the Company's share.

b. Restrukturisasi entitas sepengendali

b. Restructuring of entities under common control

Merupakan kelebihan biaya perolehan atas aset bersih PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") pada tahun 2011 di atas nilai bukunya ketika Perusahaan mengakuisisi BMIE dari pihak sepengendali (lihat catatan 2).

Represents the excess of the acquisition cost of the net assets of PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") in 2011 over its book value when the Company acquired BMIE from under common control party (see note 2).

c. Pengampunan pajak

c. Tax amnesty

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
a. Perusahaan	8,720,000,000	8,720,000,000	a. The Company
b. Entitas anak tertentu	22,012,417,630	22,012,417,630	b. Certain subsidiary
Jumlah	<u>30,732,417,630</u>	<u>30,732,417,630</u>	Total

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

20. Tambahan modal disetor - bersih (lanjutan)

20. Other paid in capital - net (continued)

c. Pengampunan pajak (lanjutan)

c. Tax amnesty (continued)

- a. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tanggal 14 Maret 2017, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 8.720.000.000. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, Perusahaan telah membayar uang tebusan sebesar Rp 436.000.000 pada tanggal 28 Februari 2017.
- b. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak tanggal 30 Desember 2016, Entitas Anak telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh Kantor Pajak dengan nilai harta bersih yang dinyatakan sebesar Rp 22.087.400.000. Berdasarkan pernyataan harta tersebut, Perusahaan telah membayar uang tebusan sebesar Rp 662.622.000 pada tanggal 27 Desember 2016.

- a. Based on Tax Amnesty Letter dated 14 March 2017, the Company submitted asset declaration form for Tax Amnesty to Tax Office with net assets declared amounting to Rp 8,720,000,000. Based on the declaration of the assets, the Company paid a tax ransom amounted Rp 436,000,000 on 28 February 2017.
- b. Based on Tax Amnesty Letter dated 30 December 2016, certain subsidiary submitted a Form of Declaration for Assets for Tax Amnesty which received by the Tax Office with the net assets stated amounting to Rp 22,087,400,000. Based on the declaration of the assets, the Company paid a ransom amounted Rp 662,622,000 on 27 December 2016.

Bagian Grup atas tambahan modal disetor yang berasal dari Pengampunan Pajak entitas anak adalah sebesar Rp 22.012.417.630.

Group's portion of the additional paid-in capital from the Tax Amnesty of subsidiaries is Rp 22,012,417,630.

d. Peningkatan uang muka modal disetor entitas anak

d. Increasing additional paid in capital in subsidiary

Merupakan peningkatan uang muka modal disetor pada entitas anak. (lihat catatan 1d)

Represents the increasing of additional paid capital in subsidiary. (see note 1d)

21. Kepentingan nonpengendali

21. Noncontrolling interests

		31 Desember/ December				
		2018		2017		
		Jumlah/ Total	%	Jumlah/ Total	%	
Kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak						Noncontrolling interest in net assets of Subsidiaries
PT Bekasi Matra Industrial Estate						PT Bekasi Matra Industrial Estate
		145,152,802	0.01	141,277,921	0.01	
PT Bekasi Surya Pratama						PT Bekasi Surya Pratama
		279,544,040	0.01	2,226,472,821	0.50	
PT Best Sinar Nusantara						PT Best Sinar Nusantara
		42,108,489	0.29	389,158,523	0.29	
		<u>466,805,331</u>		<u>2,756,909,265</u>		
Bagian kepentingan nonpengendali atas penghasilan komprehensif bersih Entitas Anak						Noncontrolling interest in net comprehensive income of Subsidiaries
PT Bekasi Matra Industrial Estate						PT Bekasi Matra Industrial Estate
		13,189,043	0.01	1,120,346	0.01	
PT Bekasi Surya Pratama						PT Bekasi Surya Pratama
		16,925,428	0.01	(2,583,298)	0.50	
PT Best Sinar Nusantara						PT Best Sinar Nusantara
		(109,614,482)	0.29	57,099,481	0.29	
		<u>(79,500,011)</u>		<u>55,636,529</u>		

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

22. Pembagian dividen

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 1 tanggal 9 Mei 2018 oleh Titik Krisna Murti Wikaningsing Hastuti, S.H., M.Kn., notaris di Bekasi, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 96.473.111.500 dan Perusahaan telah membayar dividen tunai pada bulan Juni 2018.

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 2 tanggal 8 Juni 2017 oleh Titik Krisna Murti Wikaningsing Hastuti, S.H., M.Kn., notaris di Bekasi, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 33.090.277.245 dan Perusahaan telah membayar dividen tunai pada bulan Juli 2017.

22. Dividend distributed

Based on the Minutes of the General Shareholders Meeting No. 1 dated 9 May 2018, which by Notary Titik Krisna Murti Wikaningsing Hastuti, S.H., M.Kn., notary in Bekasi, the shareholders approved cash dividend distribution amounting Rp 96,473,111,500 and the Company has paid a cash dividend in June 2018.

Based on the Minutes of the General Shareholders Meeting No. 2 dated 8 June 2017, which by Notary Titik Krisna Murti Wikaningsing Hastuti, S.H., M.Kn., notary in Bekasi, the shareholders approved cash dividend distribution amounting Rp 33,090,277,245 and the Company has paid a cash dividend in July 2017.

23. Saldo laba

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 2 tanggal 8 Juni 2017, oleh Notaris Titik Krisna Murti Wikaningsing Hastuti, S.H., M.Kn., para pemegang saham menyetujui untuk mengalokasikan Rp 26.347.230.281 dari laba ditahan tahun 2016 sebagai dana cadangan, sehingga Perusahaan telah memenuhi seluruh dana cadangan.

23. Retained earnings

Based on the Minutes of the General Shareholders Meeting No. 2 dated 8 June 2017, which was covered by Titik Krisna Murti Wikaningsing Hastuti, S.H., M.Kn., the shareholders approved to allocate Rp 26,347,230,281 from 2016 retained earnings as the mandatory reserved fund, so the Company has fulfill all the reserved fund.

24. Pendapatan

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut :

24. Revenue

Details of revenue are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Penjualan tanah	828,481,063,332	904,508,711,650	Sales of land
Pendapatan <i>maintenance fee</i> , <i>service charges</i> , air dan sewa	97,150,758,971	77,710,017,088	Maintenance fee, service charge, water and rental
Pendapatan hotel	17,727,277,176	4,987,868,932	Hotel
Pendapatan lain-lain	19,442,382,001	18,890,117,770	Others
Jumlah	962,801,481,480	1,006,096,715,440	Total
Penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan bersih :			Sales to individual customers that exceeded 10% from total net revenue :
	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Daiwa House Indonesia	244,744,800,000	-	PT Daiwa House Indonesia
PT Ultrajaya Milk Industry & Trading Company	110,000,000,000	-	PT Ultrajaya Milk Industry & Trading Company
PT Oriental Asahi JP Carton Box	108,000,000,000	-	PT Oriental Asahi JP Carton Box
Satker Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I	102,795,289,079	153,338,079,690	Satker Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I
PT Sirius Surya Sentosa	-	258,000,000,000	PT Sirius Surya Sentosa
PT Yamaha Musical Products Asia	-	188,354,160,000	PT Yamaha Musical Products Asia
PT Namicoh Indonesia Component	-	117,102,960,000	PT Namicoh Indonesia Component
Jumlah	565,540,089,079	716,795,199,690	Total

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

24. Pendapatan (lanjutan)

24. Revenue (continued)

Rincian pendapatan dari pihak berelasi dengan jumlah
diatas Rp 1.000.000.000 adalah sebagai berikut :

*Details of related parties with an amount above
Rp 1,000,000,000 are as follows :*

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Daiwa House Indonesia	244,744,800,000	-	PT Daiwa House Indonesia
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	5,724,414,202	3,451,636,015	PT Megalopolis Manunggal Industrial Development
PT Daiwa Manunggal Logistik Properti	1,441,156,829	2,209,273,753	PT Daiwa Manunggal Logistik Properti
PT Subang Cakrawala Properti	828,620,777	5,943,293,239	PT Subang Cakrawala Properti
PT Mega Manunggal Property Tbk	633,833,047	67,813,240,013	PT Mega Manunggal Property Tbk
Jumlah	253,372,824,855	79,417,443,020	Total

25. Beban pokok pendapatan

25. Cost of revenue

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai
berikut :

Details of cost of revenue are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Penjualan tanah	189,997,303,514	226,454,401,850	Sales of land
Maintenance fee, air, Service charge dan sewa	59,621,832,722	45,407,035,793	Maintenance fee, water service charge and rental
Hotel	17,025,062,560	7,958,752,378	Hotel
Lain-lain	4,995,908,168	5,743,460,773	Others
Jumlah	271,640,106,964	285,563,650,794	Total

Tidak ada pemasok individual pihak ketiga yang
melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

*There are no third parties individual suppliers that
exceeded 10% of total revenue.*

Rincian pemasok dari pihak berelasi dengan jumlah
diatas Rp 1.000.000.000 adalah sebagai berikut :

*Details of suppliers from the related parties with an
amount above Rp 1,000,000,000 are as follows :*

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Rawa Intan	139,427,200,000	352,165,500,000	PT Rawa Intan
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	40,349,532,124	77,208,576,442	PT Megalopolis Manunggal Industrial Development
PT Daiwa Tetra Manunggal Konstruksi	33,556,650,000	33,646,350,000	PT Daiwa Tetra Manunggal Konstruksi
PT Mega Manunggal Property Tbk	-	65,231,372,000	PT Mega Manunggal Property Tbk
Jumlah	213,333,382,124	528,251,798,442	Total

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

26. Beban penjualan

26. Selling expenses

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut :

Details of selling expenses are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Komisi	3,472,111,761	4,953,718,903	Commision
Promosi	2,027,465,361	4,210,687,860	Promotion
Lain-lain	905,394,684	117,705,670	Others
Jumlah	6,404,971,806	9,282,112,433	Total

27. Beban umum dan administrasi

27. General and administrative expenses

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut :

Details of general and administrative expenses are as follows :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Gaji (biaya karyawan)	76,075,325,197	62,953,579,221	Salary (employees expenses)
Konsultan	8,490,617,347	9,295,685,700	Consultant
Penyusutan	6,346,741,978	7,036,990,442	Depreciation
Kendaraan	4,069,905,448	3,041,658,663	Vehicles
Pajak bumi dan bangunan	3,663,895,015	2,674,616,943	Land and Building Tax and others
Penyisihan imbalan pascakerja karyawan	3,429,125,442	2,650,807,199	Provision for employee benefits obligation
Listrik	2,632,079,715	2,529,126,917	Electricity
Perjalanan dinas	1,657,236,793	1,738,032,890	Official travelling
Sewa	1,654,531,777	4,020,921,394	Rent
Pemeliharaan	724,233,435	1,244,094,309	Maintenance
Representasi dan jamuan	430,953,395	3,258,545,234	Representation and entertainment
Lain-lain	5,782,954,245	11,441,927,168	Others
Jumlah	114,957,599,787	111,885,986,080	Total

28. Beban keuangan

28. Finance cost

Beban keuangan merupakan beban bunga, beban premi atas lindung nilai dan lain-lain.

Finance cost represents interest expense, premium expense and others.

Jumlah beban keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing Rp 141.253.647.916 dan Rp 139.937.602.725.

Total of finance cost for the years ended 31 December 2018 and 2017 amounting to Rp 141,253,647,916 and Rp 139,937,602,725, respectively.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

29. Pendapatan/(beban) lain-lain

29. Other income/(expenses)

Rincian pendapatan/(beban) lain-lain adalah sebagai berikut :

Details of other income/(expenses) are as follows :

	31 Desember/ December 2018	2017	
Bunga jasa giro	888,362,014	1,017,205,166	Interest income from current account
Bunga deposito	15,628,119,244	4,679,916,316	Interest income from deposit
Selisih kurs - bersih	(35,271,595,543)	(4,099,291,738)	Foreign exchange - net
Biaya penyisihan piutang	-	(2,210,933,871)	Bad debt expense
Laba penjualan ke ventura bersama yang sudah direalisasi	-	30,656,496,127	Realized gain on sales to joint venture
Laba penjualan ke entitas asosiasi yang sudah direalisasi	19,778,384,599	-	Realized gain on sales to associate
Lain-lain	(214,797,062)	(6,453,631,445)	Others
Jumlah penghasilan/(beban) lain-lain	808,473,252	23,589,760,555	Total other income(expenses)

30. Laba bersih tahun berjalan per saham

30. Current year net earnings per share

Laba per saham dasar

Basic earnings per share

Laba bersih tahun berjalan per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebagai pembilang dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu tahun yang bersangkutan sebagai penyebut.

Current year net earnings per share - basic are computed by dividing current year net income attributable to owners of the parent as numerator with the related weighted average number of outstanding shares during the year as denominator.

	31 Desember/ December 2018	2017	
Laba per saham dasar			Basic earning per share
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	422,616,335,148	483,331,839,491	Current year net income attributable to the owner of the parent
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar	9,647,311,150	9,647,311,150	Weighted average number of share outstanding
Laba per saham dasar	43.81	50.10	Basic earnings per share

Laba per saham dilusian

Diluted earnings per share

Laba bersih tahun berjalan per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode pelaporan yang disesuaikan untuk mengasumsikan konversi waran berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif sebagai penyebut.

Current year net earnings per share - diluted are computed by dividing current year net income attributable to owners of the parent as numerator with the weighted average number of ordinary shares outstanding during the reporting period, adjusted to assume conversion of all potential warrant that has dilutive effect ordinary shares as denominator.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

30. Laba bersih tahun berjalan per saham (lanjutan)

30. Current year net earnings per share (continued)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Laba per saham dilusian			Diluted earnings per share
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	422,616,335,148	483,331,839,491	Current year net income attributable to the owner of the parent
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar dan pelaksanaan waran yang bersifat dilutif	9,647,311,150	9,647,311,150	Weighted average number of share outstanding and exercise of warrant that has dilutive effect
Laba per saham dilusian	43.81	50.10	Diluted earnings per share

31. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi

31. Related parties balances and transactions

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

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

<u>Pihak berelasi/ Related parties</u>	<u>Sifat hubungan istimewa/ Nature of relationship</u>	<u>Transaksi/ Transactions</u>
PT Subang Horison Properti	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Piutang usaha/ Trade receivable
PT Subang Cakrawala Properti	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Piutang usaha/ Trade receivable
PT Bisma Narendra	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pendapatan/ Revenue Pendapatan/ Revenues
PT Argo Pantes Tbk	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pendapatan/ Revenues
DH Asia Investments Jasmine Pte, Ltd	Pemegang saham/share holder	Piutang lain-lain atas pelepasan kepemilikan entitas asosiasi/ Other receivables on disposal of associates
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pembelian/ Purchases
PT Daiwa Tetra Manunggal Konstruksi	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Utang usaha/ Trade payables
PT Jatiwangi Utama	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pinjaman tanpa bunga/ Non interest bearing loan
PT Rawa Intan	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pembelian/ Purchase
PT Mega Manunggal Property Tbk	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pendapatan dan pembelian/ Revenues and purchases
PT Daiwa House Indonesia	Manajemen kunci yang sama/ The same key management	Pendapatan/ Revenues

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

31. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi
(lanjutan)

31. Related parties balances and transactions (continued)

Saldo dan transaksi pihak berelasi dengan jumlah di
atas Rp 1.000.000.000 adalah sebagai berikut :

The balance and transaction with related parties with
the amount of Rp 1,000,000,000 or above are as
follows :

a. Piutang usaha (lihat catatan 6)

a. Trade receivables (see note 6)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Subang Horison Properti	7,371,040,000	47,911,760,000	PT Subang Horison Properti
PT Subang Cakrawala Properti	5,717,402,117	5,705,421,613	PT Subang Cakrawala Properti
PT Bisma Narendra	2,254,546,171	2,109,849,393	PT Bisma Narendra
PT Argo Pantes Tbk	1,979,263,080	2,012,690,880	PT Argo Pantes Tbk
	17,322,251,368	57,739,721,886	

Persentase terhadap jumlah aset 0.28% 1.01% Percentage from total assets

Piutang usaha merupakan piutang atas penjualan
tanah kavling, *service charges*, air bersih dan air
kotor.

Trade receivables represent receivables from sale
of lot of land, service charges, water and waste
water.

b. Piutang lain-lain atas pelepasan kepemilikan entitas
asosiasi (lihat catatan 10)

b. Other receivables on disposal of associates (see
note 10)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
DH Asia Investment Jasmine Pte, Ltd	80,636,298,860	-	DH Asia Investment Jasmine Pte, Ltd
Persentase terhadap jumlah aset	<u>1.28%</u>	<u>-</u>	Percentage from total assets

Merupakan akun piutang atas pengalihan saham
Perusahaan di entitas asosiasi (lihat catatan 10).

Represent receivables from transfered of the
Company's share in associates (see note 10).

c. Utang usaha (catatan 14)

c. Trade payables (see note 14)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	35,352,168,308	51,672,993,516	PT Megalopolis Manunggal Industrial Development
PT Daiwa Tetra Manunggal Konstruksi	21,400,000	8,017,082,000	PT Daiwa Tetra Manunggal Konstruksi
	35,373,568,308	59,690,075,516	
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>1.67%</u>	<u>3.19%</u>	Percentage from total liabilities

Utang usaha merupakan utang atas *maintenance
fee*, air bersih, pengolahan air kotor dan
development fee dan biaya konstruksi.

Trade payables represent payable on maintenance
fee, water, waste water treatment and development
fee and construction fee.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

31. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi
(lanjutan)

31. Related parties balances and transactions (continued)

d. Utang pihak berelasi

d. Due to related parties

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Jatiwangi Utama	-	6,604,941,332	PT Jatiwangi Utama
Persentase terhadap jumlah liabilitas	-	0.35%	Percentage from total liabilities

Utang kepada pihak berelasi merupakan pinjaman yang tidak dikenakan bunga dan jangka waktu pembayaran.

Due to related parties are interest free and have no fixed repayment terms.

e. Pendapatan (catatan 24)

e. Revenue (see note 24)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Jumlah pendapatan	253,372,824,855	79,417,443,020	Total revenue
Persentase terhadap jumlah pendapatan	26.32%	7.89%	Percentage from total revenue

Pendapatan merupakan pendapatan atas penjualan tanah, *service charges*, air bersih, pengolahan air kotor dan lain-lain.

Revenue represent revenue from sale of land, service charges, water, waste water treatment and other.

f. Beban pokok pendapatan (catatan 25)

f. Cost of revenue (see note 25)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Megalopolis Manunggal Industrial Development	40,349,532,124	34,008,576,442	PT Megalopolis Manunggal Industrial Development
Persentase terhadap jumlah beban pokok pendapatan	14.85%	11.91%	Percentage from total cost of revenue

Beban pokok pendapatan merupakan beban atas *maintenance fee*, air bersih, pengelolaan air kotor, dan beban untuk mengelola dan mengawasi proyek pengembangan kawasan industri Entitas Anak.

Cost of revenue represent cost of maintenance fee, water, waste water treatment, and cost to manage and oversee the Subsidiary's industrial area development projects.

g. Pembelian tanah (catatan 7)

g. Land purchase (see note 7)

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
PT Rawa Intan	139,427,200,000	352,165,500,000	PT Rawa Intan
PT Mega Manunggal Property Tbk	-	65,231,372,000	PT Mega Manunggal Property Tbk
	139,427,200,000	417,396,872,000	
Persentase terhadap jumlah pembelian tanah	59.18%	69.58%	Percentage from total of land purchase

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

31. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi
(lanjutan)

h. Berdasarkan *Settlement Agreement Related of Termination of the Management Service Agreement for Land Development Project* tanggal 31 Oktober 2017 antara PT Bekasi Surya Pratama - entitas anak ("BSP") dan PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") setuju untuk menghentikan management service tersebut dan BSP setuju untuk membayar kepada MMID sebesar Rp 40.000.000.000 (tidak termasuk PPN) sebagai *development fee*, dan *development fee* tersebut akan dibayar Rp 8.000.000.000 per tahun mulai dari tahun 2017 sampai dengan 2021.

32. Instrumen keuangan

Nilai tercatat instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian kurang lebih sebesar nilai wajarnya, atau disajikan pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Manajemen menetapkan bahwa nilai tercatat (berdasarkan jumlah nosional) kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan utang pihak berelasi kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena instrumen keuangan tersebut berjangka pendek.

Nilai tercatat dari utang bank dan lembaga keuangan dengan suku bunga mengambang kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dinilai ulang secara berkala.

Nilai wajar dari piutang dan utang pihak berelasi dilaporkan sebesar nilai tercatatnya yaitu sebesar jumlah yang diterima atau dibayar karena nilai wajar tidak bisa dihitung secara handal.

Nilai wajar dari aset keuangan tersedia untuk dijual mengacu pada harga pasar.

31. Related parties balances and transactions (continued)

h. Based on *Settlement Agreement Related of Termination of the Management Service Agreement for Land Development Project* dated 31 October 2017 between PT Bekasi Surya Pratama - subsidiary ("BSP") and PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") agreed to terminate the management services and BSP agreed to pay to MMID amounting to Rp 40,000,000,000 (excluding VAT) as development fee, and that development fee will pay Rp 8,000,000,000 per annum starting from 2017 up to 2021.

32. Financial instruments

The carrying amounts of financial instruments presented in the consolidated statement of financial position approximate their fair values, otherwise, they are presented at cost as their fair values cannot be reliably measured.

Management has determined that the carrying amounts (based on notional amounts) of cash and cash equivalents, trade receivables, others receivable, due from related parties, trade payables, others payable, accrued expenses and due to related parties reasonably approximate their fair values because of their short-term maturities.

The carrying bank loan and financial institution with floating interest rates approximate their fair values as they are re-priced frequently.

The fair value of due from related parties and due to related parties stated at their carrying amount is equal to the amount received or paid because their fair values cannot be reliably measured.

The fair value of available for sale financial assets using the market price value.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

32. Instrumen keuangan (lanjutan)

32. Financial instruments (continued)

Tabel dibawah ini menggambarkan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan :

The fair values of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts, are as follows :

	31 Desember/ December 2018		31 Desember/ December 2017		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial assets
<u>Aset keuangan tersedia untuk dijual :</u>					<u>Available for sale financial assets :</u>
Investasi saham	80,636,298,860	80,636,298,860	-	-	Investment in share
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang :</u>					<u>Loans and receivables :</u>
Kas dan setara kas	1,128,567,996,205	1,128,567,996,205	502,176,284,260	502,176,284,260	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	63,765,661,182	63,765,661,182	349,129,184,263	349,129,184,263	Trade receivables
Piutang lain-lain	81,322,743,716	81,322,743,716	689,941,561	689,941,561	Others receivable
Piutang pihak berelasi	-	-	500,000,000	500,000,000	Due from related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	71,803,397,250	71,803,397,250	8,076,480,000	8,076,480,000	Other non current financial assets
Jumlah aset keuangan	<u>1,426,096,097,213</u>	<u>1,426,096,097,213</u>	<u>860,571,890,084</u>	<u>860,571,890,084</u>	Total financial assets
Liabilitas keuangan					Financial liabilities
<u>Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi :</u>					<u>Financial liabilities measured at amortized cost :</u>
Utang bank dan lembaga keuangan	1,897,297,790,490	1,897,297,790,490	1,515,719,141,377	1,515,719,141,377	Bank loans and financial institution
Utang usaha	47,445,500,426	47,445,500,426	71,275,341,059	71,275,341,059	Trade payables
Utang lain-lain	8,339,199,133	8,339,199,133	589,863,230	589,863,230	Others payable
Beban masih harus dibayar	16,877,157,554	16,877,157,554	1,261,960,306	1,261,960,306	Accrued expenses
Uang jaminan	71,437,680,720	71,437,680,720	68,042,256,096	68,042,256,096	Security deposits
Utang pihak berelasi	-	-	6,604,941,332	6,604,941,332	Due to related parties
Jumlah liabilitas keuangan	<u>2,041,397,328,323</u>	<u>2,041,397,328,323</u>	<u>1,663,493,503,400</u>	<u>1,663,493,503,400</u>	Total financial liabilities

33. Aset (liabilitas) moneter dalam mata uang asing

33. Monetary assets (liabilities) denominated in foreign currencies

	31 Desember/ December 2018		31 Desember/ December 2017		Ekuivalen Rupiah/ Equivalent Rupiah	
	Yen Jepang/ Japan Yen	Dolar AS/ US Dollar	Yen Jepang/ Japan Yen	Dolar AS/ US Dollar	31 Desember/ December 2018	31 Desember/ December 2017
<u>Aset/ Assets/</u>						
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	50,218,450	37,755,854	61,647,864	7,830,587	553,376,501,684	113,499,994,224
Piutang usaha/ Trade receivables	-	837,675	-	738,023	12,130,367,253	9,998,731,448
Jumlah aset moneter/ Total monetary assets	<u>50,218,450</u>	<u>38,593,529</u>	<u>61,647,864</u>	<u>8,568,610</u>	<u>565,506,868,937</u>	<u>123,498,725,672</u>

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

**33. Aset (liabilitas) moneter dalam mata uang asing
(lanjutan)**

**33. Monetary assets (liabilities) denominated in foreign
currencies (continued)**

	31 Desember/ December 2018		31 Desember/ December 2017		Ekuivalen Rupiah/ Equivalent Rupiah	
	Yen Jepang/ Japan Yen	Dolar AS/ US Dollar	Yen Jepang/ Japan Yen	Dolar AS/ US Dollar	31 Desember/ December 2018	31 Desember/ December 2017
<i>Liabilitas/ Liabilities</i>						
Utang bank dan lembaga keuangan/ <i>Bank and financial institution loan</i>	(4,347,500,000)	(94,468,750)	(4,700,000,000)	(71,998,438)	(1,938,024,866,000)	(1,532,384,831,250)
Utang usaha/ <i>Trade payables</i>	-	(107,855)	-	(107,855)	(1,561,842,896)	(1,461,214,527)
Beban masih harus dibayar/ <i>Accrued expenses</i>	(18,490,480)	(963,002)	(2,401,425)	(40,656)	(16,369,610,083)	(839,502,541)
Jumlah liabilitas moneter/ <i>Total monetary liabilities</i>	(4,365,990,480)	(95,539,607)	(4,702,401,425)	(72,146,949)	(1,955,956,318,979)	(1,534,685,548,318)
Jumlah aset (liabilitas) moneter - bersih/ <i>Total monetary assets (liabilities) - net</i>	(4,315,772,030)	(56,946,078)	(4,640,753,561)	(63,578,339)	(1,390,449,450,042)	(1,411,186,842,646)

Kurs yang digunakan pada tanggal-tanggal 31
Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

*The exchange rates used as of 31 December 2018 and
2017 were as follows :*

Jenis mata uang asing	31 Desember/ December		Type of foreign currencies
	2018	2017	
Dolar Amerika Serikat (USD 1)	Rp 14,481.00	Rp 13,548.00	US Dollar (USD 1)
Yen Jepang (JP¥ 100)	Rp 13,111.51	Rp 12,021.84	Japanese Yen (JP¥ 100)

34. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan

34. Policies and objectives of financial risk management

Manajemen risiko

Risk management

Grup menghadapi risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga dan risiko likuiditas yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

The Group is exposed to credit risk, foreign currency risk, interest rate risk, commodity price risk and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group activities.

a. Risiko kredit

a. Credit risk

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

Credit risk arise from the possibility customers' failure to fulfill their obligations in accordance with the normal terms of transaction on the due date.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

34. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan
(lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Risiko kredit Grup timbul dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi dan aset keuangan tidak lancar lainnya. Manajemen menempatkan kas dan setara kas hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi, kebijakan Grup adalah untuk bertransaksi dengan pihak yang layak kredit dan atau mendapatkan uang muka yang memadai, bila perlu, untuk menekan risiko kredit. Selain itu, piutang dipantau ketat secara berkelanjutan.

Manajemen menempatkan kas dan setara kas hanya pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya.

Berdasarkan evaluasi tersebut pihak manajemen akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut. (Lihat Catatan 6)

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing golongan aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat catatan 32).

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

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

a. Credit risk (continued)

The Group's credit risk arises from cash and cash equivalents, trade accounts receivable, other receivables, due from a related party and other non current financial assets. Management places cash and cash equivalents only to banks and financial institutions which are reputable and reliable. For trade receivables, other receivables and amount due from related parties, the Group policy is to deal with creditworthy counterparties and/or obtaining sufficient down payment, where appropriate, to mitigate credit risk. In addition, these receivables are monitored closely on an ongoing basis.

Management puts cash and cash equivalents only on reputable and reliable banks.

Based on that evaluation, management will determine the approximate uncollectible amount as well as determine the amount of impairment losses on trade accounts receivable. (See Note 6)

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the statement of financial position (see note 32).

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

		31 Desember/ December 2018				
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired			Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ Past due and/or impaired
	Jumlah/ Total		≤ 3 bulan/ ≤ 3 months	3 – 6 bulan/ 3 – 6 months	6 bulan – 1 tahun/ 6 months – 1 year	
<u>Aset keuangan tersedia untuk dijual/ Available for sale financial assets</u>						
Investasi saham/ Investment in share	80,636,298,860	80,636,298,860	-	-	-	-
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivables</u>						
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	1,128,567,996,205	1,128,567,996,205	-	-	-	-
Piutang usaha/ Trade receivables	63,765,661,182	50,310,342,492	2,157,049,693	7,036,970,220	4,261,298,777	-
Piutang lain-lain/ Others receivable	81,322,743,716	81,322,743,716	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ Other non current financial assets	71,803,397,250	71,803,397,250	-	-	-	-
Jumlah/ Total	1,426,096,097,213	1,412,640,778,523	2,157,049,693	7,036,970,220	4,261,298,777	-

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

34. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan
(lanjutan)

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

a. Risiko kredit (lanjutan)

a. Credit risk (continued)

		31 Desember/ <i>December</i> 2017				
		Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>			Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and/or impaired</i>
	Jumlah/ <i>Total</i>		≤ 3 bulan/ <i>≤ 3 months</i>	3 – 6 bulan/ <i>3 – 6 months</i>	6 bulan – 1 tahun/ <i>6 months – 1 year</i>	
<u>Pinjaman yang diberikan dan piutang/</u> <u><i>Loans and receivables</i></u>						
Kas dan setara kas/ <i>Cash and cash equivalents</i>	502,176,284,260	502,176,284,260	-	-	-	-
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	349,129,184,263	321,360,959,511	9,197,795,338	5,894,398,695	12,676,030,719	-
Piutang lain-lain/ <i>Others receivable</i>	689,941,561	689,941,561	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi/ <i>Due from related parties</i>	500,000,000	500,000,000	-	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya/ <i>Other non current financial assets</i>	8,076,480,000	8,076,480,000	-	-	-	-
Jumlah/ <i>Total</i>	860,571,890,084	832,803,665,332	9,197,795,338	5,894,398,695	12,676,030,719	-

b. Risiko mata uang asing

b. Foreign currency risk

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

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

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan review berkala atas eksposur mata uang asing tersebut. Grup memiliki utang bank dan lembaga pembiayaan dalam mata uang Dolar Amerika Serikat dan Yen Jepang, untuk itu Grup memiliki kebijakan lindung nilai mata uang asing dengan melakukan lindung nilai atas utang bank dan lembaga keuangan. (Lihat Catatan 33).

The Group's major transactions are mostly denominated in Indonesian currency (sale, purchases transactions and operating expenses). Transactions in foreign currency are only done for special purposes, and the management regularly reviews the foreign currency exposure. The Group has bank loan and financial institution denominated in United States Dollars and Japan Yen, therefore the Group has policy for hedging foreign currency ti hedge the bank loan and financial institution. (See Note 33).

Pada tanggal 31 Desember 2018, dengan semua variable konstan, jika nilai tukar Rupiah melemah sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 akan lebih rendah sebesar Rp 20.106.369.752, dan jika nilai tukar Rupiah menguat sebesar 5%, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 akan lebih tinggi sebesar Rp 13.145.402.640, terutama sebagai keuntungan/ kerugian atas transaksi kas dan setara kas, piutang usaha, utang usaha, utang lain-lain dan utang bank dan lembaga keuangan.

On 31 December 2018, with all other variables constant, if the rupiah weakened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2018 would be lower by Rp 20,106,369,752, and if the rupiah strengthened by 5% income before tax for the year ended 31 December 2018 would be higher by Rp 13,145,402,640, mainly as gains/losses on transactions of cash and cash equivalents, trade receivables, trade payables, other payable and bank loans and financial institution.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

34. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan
(lanjutan)

c. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur utama Grup yang terkait dengan risiko suku bunga adalah utang bank dan Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga :

Kenaikan/penurunan suku bunga/
Increase/decrease in interest rate

+ 0,5%
- 0,5%

Asumsi pergerakan dalam analisis sensitivitas suku bunga berdasarkan observasi historis terhadap lingkungan pasar.

d. Risiko likuiditas

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

Grup memantau likuiditasnya dengan memantau ketat jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar untuk kegiatan sehari-hari, serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit yang cukup, baik yang mengikat dan tidak mengikat.

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

c. Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's main exposure relating to the interest rate risk is bank loans.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest cost through a mix of fixed-rate and variable-rate debts, by evaluating market rate trends. Management also conducts assessment among interest rates offered by creditors to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter into a new loan agreement.

The following table sets out the carrying amount, by its maturity, of the Group's financial liabilities that are exposed to interest rate risk :

Efek pada pendapatan sebelum pajak/

Effect on income before taxes

31 Des./ Dec. 2018 31 Des./ Dec. 2017

(5,432,999,137) (7,130,890,470)
5,432,999,137 7,130,890,470

Assumptions movements in interest rate sensitivity analysis are based on historical observations of the market environment.

d. Liquidity risk

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

The Group monitors its liquidity by closely monitoring the payment scheduled of financial liabilities and cash outflows for daily activities, and ensuring adequate funding availability both committed and uncommitted.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

34. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan
(lanjutan)

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

d. Risiko likuiditas (lanjutan)

d. Liquidity risk (continued)

Tabel di bawah ini menganalisa liabilitas keuangan Grup yang diselesaikan secara neto yang dikelompokkan berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel merupakan arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan.

The following tables analyze the Group's financial liabilities which are settled on a net basis, grouping based on the remaining period until the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows.

		31 Desember/ December 2018					
	<= 1 tahun/ =<= 1 year	> 1-2 tahun/ => 1-2 years	> 2-5 tahun/ => 2-5 years	> 5 tahun/ => 5 years	Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ As reported	
Liabilitas keuangan/ Financial liabilities							
Utang bank dan lembaga keuangan/ Bank loans and financial institution	193,481,044,000	270,511,165,250	771,704,156,750	702,328,500,000	1,938,024,866,000	1,938,024,866,000	
Utang usaha/ Trade payables	31,445,500,426	16,000,000,000	-	-	47,445,500,426	47,445,500,426	
Utang lain-lain/ Others payable	3,773,657,849	4,565,541,284	-	-	8,339,199,133	8,339,199,133	
Beban masih harus dibayar/ Accrued expenses	16,877,157,553	-	-	-	16,877,157,553	16,877,157,553	
Uang jaminan/ Security deposit	52,581,902,600	18,855,778,120	-	-	71,437,680,720	71,437,680,720	
Jumlah/ Total	298,159,262,428	309,932,484,654	771,704,156,750	702,328,500,000	2,082,124,403,832	2,082,124,403,832	

		31 Desember/ December 2017					
	<= 1 tahun/ =<= 1 year	> 1-2 tahun/ => 1-2 years	> 2-5 tahun/ => 2-5 years	> 5 tahun/ => 5 years	Jumlah/ Total	Nilai tercatat/ As reported	
Liabilitas keuangan/ Financial liabilities							
Utang bank dan lembaga keuangan/ Bank loans and financial institution	448,384,357,515	511,479,072,000	555,855,711,862	-	1,515,719,141,377	1,515,719,141,377	
Utang usaha/ Trade payables	47,755,341,059	7,840,000,000	15,680,000,000	-	71,275,341,059	71,275,341,059	
Utang lain-lain/ Others payable	589,863,230	-	-	-	589,863,230	589,863,230	
Beban masih harus dibayar/ Accrued expenses	1,261,960,306	-	-	-	1,261,960,306	1,261,960,306	
Uang jaminan/ Security deposit	50,084,956,976	17,957,299,120	-	-	68,042,256,096	68,042,256,096	
Utang pihak berelasi/ Due to related parties	-	-	6,604,941,332	-	6,604,941,332	6,604,941,332	
Jumlah/ Total	548,076,479,086	537,276,371,120	578,140,163,194	-	1,663,493,503,400	1,663,493,503,400	

Manajemen modal

Capital management

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa rasio modal selalu dalam kondisi sehat agar dapat mendukung kinerja usaha dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi, kebutuhan Perusahaan atas permodalan dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau pengembalian struktur modal atau menerbitkan surat saham. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

The main objective of the Group's capital management is to ensure that the capital ratio is always in a healthy condition in order to support business performance and maximize shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of their business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders, return capital structure or issue shares certificates. No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

34. Kebijakan dan tujuan manajemen risiko keuangan
(lanjutan)

Secara periodik, Grup melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas. Tujuan Grup adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

Rasio pinjaman terhadap modal Grup pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut :

	31 Desember/ December		
	2018	2017	
Pinjaman	1,904,575,648,374	1,515,719,141,377	Borrowings
Jumlah ekuitas	4,171,994,244,591	3,848,185,561,449	Total equity
Rasio pinjaman terhadap modal	45.65%	39.39%	Debt to equity ratio

Perusahaan akan mempertahankan rasio utang terhadap modal di bawah 100%.

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

Periodically, the Group conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use the proceeds to more profitable investment.

Management also conducts capital monitoring by using some measures of financial leverage such as debt to equity ratio. The purpose of Group is trying to maintain the compliance as required by the lender.

The Group's debt-to-equity ratios as of 31 December 2018 and 2017 are as follow :

The Company will maintain a debt-to-equity ratio below 100%.

35. Segmen operasi

1. Informasi bentuk segmen berdasarkan jenis produk dan jasa :

Perusahaan dan Entitas Anak bergerak dalam bidang yang sama yakni kawasan industri.

2. Pengukuran laba/rugi, aset dan liabilitas segmen dan faktor yang digunakan untuk mengidentifikasi segmen dilaporkan :

Perusahaan mengevaluasi kinerja berdasarkan laba/rugi setelah pajak. Tidak ada transaksi antar segmen yang dilakukan Perusahaan.

Segmen dilaporkan merupakan produk dan jasa yang berbeda.

35. Operation segment

1. Segment information by product and services :

The Company and Subsidiaries operate in the same activity in Industrial Estate.

2. Segment measurement on profit/ loss, assets and liabilities and the factors used to identify reportable segments :

The Company evaluates performance based on profit/ loss after tax. There is no any inter segment transaction are conducted by the Company.

Reported segments represent different products and services.

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

35. Informasi segmen (lanjutan)

35. Segment information (continued)

3. Informasi tentang laba atau rugi, aset, liabilitas dan arus kas adalah sebagai berikut :

3. Information about profit or loss, segment assets, liabilities and cashflow are as follows :

31 Desember/ December 2018

	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Lainnya/ <i>Others</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Pendapatan/ <i>Revenue</i>	938,981,928,954	23,819,552,526	962,801,481,480
Beban keuangan/ <i>Financing cost</i>	141,253,647,916	-	141,253,647,916
Beban penyusutan dan amortisasi/ <i>Depreciation and amortization expenses</i>	6,438,628,588	11,955,774,212	18,394,402,800
Laba segmen yang dilaporkan/ <i>Segment income reported</i>	425,986,296,750	(3,449,348,063)	422,536,948,687
Aset segmen yang dilaporkan/ <i>Segment assets reported</i>	6,088,858,345,261	201,268,206,130	6,290,126,551,391
Liabilitas segmen yang dilaporkan/ <i>Segment liabilities reported</i>	2,115,713,925,618	2,418,381,182	2,118,132,306,800

31 Desember/ December 2017

	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Lainnya/ <i>Others</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Pendapatan/ <i>Revenue</i>	996,006,744,993	10,089,970,447	1,006,096,715,440
Beban keuangan/ <i>Financing cost</i>	139,936,602,725	-	139,936,602,725
Beban penyusutan dan amortisasi/ <i>Depreciation and amortization expenses</i>	4,807,958,943	6,858,364,867	11,666,323,810
Laba segmen yang dilaporkan/ <i>Segment income reported</i>	492,411,372,227	(9,023,885,294)	483,387,486,933
Aset segmen yang dilaporkan/ <i>Segment assets reported</i>	5,384,945,447,202	334,055,543,338	5,719,000,990,540
Liabilitas segmen yang dilaporkan/ <i>Segment liabilities reported</i>	1,868,773,179,206	2,042,258,885	1,870,815,438,091

4. Tidak ada informasi segmen berdasarkan geografi karena seluruh aktivitas Perusahaan terletak di satu daerah yaitu Bekasi, Jawa Barat.

4. No segment information by geography for all activity of the Company is located in one region that is Bekasi, West Java.

5. Informasi segmen berdasarkan arus kas :

5. Information segment based on cash flow :

31 Desember/ December 2018

	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Lainnya/ <i>Others</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Arus kas dari/ <i>Cash flow from :</i>			
Aktivitas operasi/ <i>Operating activity</i>	700,927,857,903	10,996,747,660	711,924,605,563
Aktivitas investasi/ <i>Investing activity</i>	(261,275,415,737)	(3,151,322,239)	(264,426,737,976)
Aktivitas pendanaan/ <i>Financing activity</i>	174,543,844,358	4,350,000,000	178,893,844,358

Kenaikan/(penurunan) kas dan setara kas/ Increase/(decrease) cash and cash equivalent

614,196,286,524 12,195,425,421 626,391,711,945

(Dalam Rupiah)

(In Rupiah)

35. Informasi segmen (lanjutan)

35. Segment information (continued)

5. Informasi segmen berdasarkan arus kas : (lanjutan)

5. Information segment based on cash flow :
(continued)

31 Desember/ December 2017

	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Lainnya/ <i>Others</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Arus kas dari/ <i>Cash flow from</i> :			
Aktivitas operasi/ <i>Operating activity</i>	696,659,539,204	5,527,731,946	702,187,271,150
Aktivitas investasi/ <i>Investing activity</i>	(378,907,940,761)	(31,682,739,026)	(410,590,679,787)
Aktivitas pendanaan/ <i>Financing activity</i>	(268,195,479,719)	36,292,500,000	(231,902,979,719)
Kenaikan/(penurunan) kas dan setara kas/ <i>Increase/(decrease) cash and cash equivalent</i>	<u>49,556,118,724</u>	<u>10,137,492,920</u>	<u>59,693,611,644</u>

36. Perjanjian-perjanjian penting

36. Significant agreements

Pihak berelasi :

Related parties :

- Berdasarkan Cooperation Agreement ("Perjanjian") antara PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") dengan Perusahaan, menyetujui penggunaan sebagian bangunan kantor milik MMID yang berlokasi di Jalan Sumatera Kawasan Industri MM2100 dan tidak dikenakan biaya sewa selama bangunan tersebut digunakan Entitas.
- Berdasarkan *Utility Charge Agreement* (Perjanjian Biaya Pemakaian) No. 074/UCA-MMID/IV/2005 tanggal 1 April 2005 antara Perusahaan dengan PT Megalopolis Manunggal Industrial Development (MMID) menyatakan bahwa MMID akan menyediakan *utility charge service* (jasa pemakaian) untuk para *tenant* Perusahaan di Kawasan Industri MM2100 dengan jangka waktu sejak 1 April 2014 perjanjian dan akan terus berlaku kecuali para pihak sepakat mengakhirinya.
- Berdasarkan *Cooperation Agreement* No. 022/MMID-UCA/XII/2013 antara PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") dan PT Bekasi Surya Pratama - Entitas Anak ("BSP"), mengenai penunjukkan MMID oleh Perusahaan untuk menagih *service charge* untuk pemeliharaan, air bersih, dan air kotor kepada para tenant BSP serta bertugas mengawasi dan memelihara kawasan MM2100 Phase-4. Sehubungan dengan hal tersebut, BSP menerima dari MMID sebesar 30% dari tagihan air bersih dan air kotor dan sebesar 1/3 dari tagihan pemeliharaan. Serta BSP harus membayar kepada MMID sebesar 1/3 dari biaya-biaya pengawasan dan pemeliharaan kawasan MM2100 Phase-4. Berdasarkan *Amendment Agreement* No. 006/AMD-MMID/III/2018 tanggal 29 Maret 2018 jangka waktu perjanjian mulai dari 1 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2019.

- Based on the Cooperation Agreement (the "Agreement") between PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") and the Company, agree the usage of partial of office building belong to MMID located at Jalan Sumatera MM2100 Industrial Estate and free of charge.
- Based on *Utility Charge Agreement* No. 074/UCA-MMID/IV/2005 dated 1 April 2005 between the Company and PT Megalopolis Manunggal Industrial Development (MMID) stated MMID shall provide to the tenants of the Company in MM2100 Industrial Estate with the period starting from 1 April 2014 and shall continue in full force and effect until both parties mutually agree to terminate this agreement.
- Based on the Cooperation Agreement No. 022/MMID-UCA/XII/2013 between PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") and PT Bekasi Surya Pratama - Subsidiary ("BSP"), where MMID is appointed by the Company to collect service charge for maintenance industrial water supply, and waste water treatment from tenants BSP also responsible maintenance and rehabilitation of MM2100 Phase-4 Area. In relation with that matter, BSP shall received from the MMID of 30% from industrial water supply and waste water billed and 1/3 of service charge billed. Also BSP shall pay to MMID from 1/3 from maintenance and rehabilitation cost of MM2100 Phase-4 Area. Based on *Amendment Agreement* No. 006/AMD-MMID/III/2018 dated 29 March 2018 that the period of agreement from 1 January 2017 until 31 December 2019.

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- d. *Management Service Agreement for Land Development Project* No. 010/SA-BSP/XII/2013 tertanggal 27 Desember 2013 antara PT Bekasi Surya Pratama - entitas anak ("BSP") dan PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") mengenai penunjukan MMID untuk mengelola dan mengawasi proyek pengembangan kawasan industri di Desa Sukasejati untuk area seluas 1.124.787 m² termasuk di dalamnya kavling industri seluas 720.187 m². Sehubungan dengan hal tersebut, PT Bekasi Surya Pratama - entitas anak ("BSP") harus membayar kepada MMID sebesar 6% dari harga jual tanah. Perjanjian ini telah berakhir per tanggal 27 Desember 2015.

Berdasarkan *Settlement Agreement Related of Termination of the Management Service Agreement for Land Development Project* tanggal 31 Oktober 2017 antara PT Bekasi Surya Pratama - Entitas Anak ("BSP") dan PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID"), BSP setuju untuk membayar kepada MMID sebesar Rp 40.000.000.000 (tidak termasuk PPN) sebagai fee, dan fee tersebut akan dibayar Rp 8.000.000.000 per tahun mulai dari tahun 2017 sampai dengan 2021.

Pihak ketiga :

- a. Sewa Penempatan Jaringan Kabel Fiber Optik No. 981.BTS.FO/PPA-LG/XI/10 tertanggal 23 November 2010 dengan PT XL Axiata Tbk ("penyewa") di mana penyewa dapat menggunakan lahan seluas 3.687 m² untuk penempatan jaringan fiber optik dan perlengkapannya di tanah Perusahaan selama 10 tahun sejak 23 November 2010 – 22 November 2020.

Jumlah sewa yang telah dibayar Rp 4.660.368.000 (tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai).

Berdasarkan *Addendum Perjanjian Sewa Penempatan Jaringan Kabel Fiber Optic (FO)* No. 1726/1516.P/XL-BFIE/XI/2013 tertanggal 30 September 2013 dengan PT XL Axiata Tbk ("penyewa") di mana penyewa dapat menggunakan lahan sepanjang 320 m untuk penempatan jaringan kabel fiber optic, berlaku mulai tanggal 30 September 2013 sampai dengan 29 September 2015.

36. Significant agreements (continued)

- d. *Management Service Agreement for Land Development Project* No. 010/SA-BSP/XII/2013 dated 27 December 2013 between PT Bekasi Surya Pratama - subsidiary ("BSP") and PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID") where MMID is appointed by the Company to manage and supervise industrial development project in Desa Sukasejati for area of 1,124,787 sq.m included in the area is 720,187 sq.m industrial plot. In relation to PT Bekasi Surya Pratama - subsidiary ("BSP") shall pay to the MMID of 6% of the sales price of land. There Agreement has been terminated on 27 December 2015.

Based on *Settlement Agreement Related of Termination of the Management Service Agreement for Land Development Project* dated 31 October 2017 between PT Bekasi Surya Pratama - Subsidiary ("BSP") and PT Megalopolis Manunggal Industrial Development ("MMID"), BSP agreed to pay to MMID amounting to Rp 40,000,000,000 (excluding VAT) as fee, and that fee will pay Rp 8,000,000,000 per annum starting from 2017 up to 2021.

Third parties :

- a. *Leases of Fiber Optic Cable Network Placements* No. 981.BTS.FO/PPA-LG/XI/10 dated 23 November 2010 with PT XL Axiata Tbk ("lessee") where the lessee may use the Company's land area of 3,687 sq.m for the placement of fiber optic networks and equipment for 10 years from 23 November 2010 – 22 November 2020.

Rental fee has been paid amounting to Rp 4,660,368,000 (excluding VAT).

Based on *Addendum of Lease Agreement for Fiber Optic Cable Network Placements (FO)* No. 1726/1516.P/XL-BFIE/XI/2013 dated 30 September 2013 with PT XL Axiata Tbk ("lessee") where the lessee may use the Company's land area of 320 sq. m for the placement of fiber optic, effective from 30 September 2013 through 29 September 2015.

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

Pihak ketiga : (lanjutan)

Sehubungan hal tersebut, PT XL Axiata Tbk akan membayar kepada Perusahaan sebesar Rp 76.992.000 (tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai).

Berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Penempatan Jaringan Kabel Fiber Optic No.XL.1544/XL-D5/XI/2016 tanggal 9 November 2016 dengan PT. XL Axiata Tbk (Penyewa). Jangka waktu sewa mulai 30 September 2015 sampai dengan 29 September 2018. Harga sewa sebesar Rp 40,000,000/tahun (tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai).

Berdasarkan Addendum III Perjanjian Sewa Penempatan Jaringan Kabel Fiber Optic No. 001/Ad.PK/BEFA-XL/I/2019 tanggal 7 Januari 2019, waktu sewa telah diperpanjang 1 tahun.

- b. Perjanjian tentang Jual Beli Tenaga Listrik No. 090.PJ/471/1990/M tanggal 1 Agustus 1990 antara Perusahaan Umum Listrik Negara dan Perusahaan tentang penjualan dan penyaluran tenaga listrik yang akan dipergunakan dan disalurkan oleh Perusahaan kepada pemakai tenaga listrik di MM2100 dalam jangka waktu yang berlaku sepanjang tidak terjadi pengakhiran sebagaimana disepakati dalam perjanjian.
- c. Perjanjian kerjasama penyediaan jasa layanan dan pengembangan bisnis information dan communication technology (ICT) No. 163/PK/IND/XI/2011 dan No. K. TEL. 3363/HK. 810/DES-00/2011 tanggal 15 Desember 2011 antara Perusahaan Perseroan (Persero) PT Telekomunikasi Indonesia Tbk dan Perusahaan mengenai penyediaan dan pemasaran Jasa Layanan ICT yang akan dipergunakan dan disalurkan oleh Perusahaan kepada Tenant/Pelanggan di Kawasan Industri MM2100-BFIE. Perjanjian ini berlaku selama jangka waktu 5 (lima) tahun dan berdasarkan perjanjian kerjasama Nomor : PKS.TEL1/HK.810/DES-00000000/2018 tanggal 2 Januari 2018 kerjasama ini diperpanjang selama 5 tahun sejak tanggal ditandatangani perjanjian ini.

36. Significant agreements (continued)

Third parties : (continued)

Regarding the leases above, the PT XL Axiata Tbk will pay to the Company amounting to Rp 76,992,000 (excluding VAT).

Based on Addendum of Lease Agreement for Fiber Optic Cable Network Placements No.XL.1544/XL-D5/XI/2016 dated 9 November 2016 with PT XL Axiata Tbk ("lessee") rental period from 30 September 2018 to 29 September 2018. Rental price of Rp 40,000,000/ year (excluding Value Added Tax)

Based on Addendum III of Lease Agreement for Fiber Optic Cable Network Placements No. 001/Ad.PK/BEFA-XL/I/2019 dated 7 January 2019, rental period has been extended 1 year.

- b. Agreement on the Sale and Purchase of Electric Power No. 090.PJ/471/1990/M dated 1 August 1990 between the State Power Public Enterprise and the Company regarding the sale and distribution of electric power that will be used and distributed by the Company to users of electric power in MM2100 within the valid period as long as no termination as agreed in the agreement.
- c. Cooperation Agreement in providing services and business development of information and communication technology (ICT) No. 163/PK/IND/XI/2011 and No. K. TEL. 3363/HK. 810/DES-00/2011 dated 15 December 2011 between the Company and PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Persero) regarding ICT services and marketing services that will be applied and distributed to the Company's Tenant / Customer in MM2100 Industrial Area-BFIE. This agreement is effective for 5 (five) years and based on the Cooperation Agreement Nomor : PKS.TEL1/HK.810/DES-00000000/2018 dated 2 January 2018, that this agreement have been extended for 5 (five) years since the date of the agreement signed.

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- d. Berdasarkan *Sales Commission Agreement* tanggal 16 September 2013 antara PT Bekasi Surya Pratama - Entitas Anak ("BSP") dan Marubeni Corporation mengenai jasa pemasaran dan penjualan kawasan kavling tanah di industri Perusahaan oleh Marubeni Corporation.

Sehubungan hal tersebut, PT Bekasi Surya Pratama - entitas anak ("BSP") harus membayar kepada Marubeni Corporation sebesar 3% dari harga penjualan.

- e. Perjanjian Kerjasama Sewa Lahan No. 001/AGR/L/INDS-BFIE/I/2012 tertanggal 25 Januari 2012 antara Perusahaan dan PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") mengenai kerjasama pemanfaatan lahan Perusahaan oleh ALINDO untuk keperluan instalasi pipa gas ALINDO dengan luas lahan sebesar 2.626 m², berlaku mulai tanggal 30 Januari 2012 sampai dengan 29 Januari 2015.

Berdasarkan Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Lahan No. 001/AGR/L/INDS-BFIE/I/2012 tertanggal 20 Agustus 2013 antara Perusahaan dan PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") mengenai kerjasama pemanfaatan lahan Perusahaan oleh ALINDO untuk keperluan instalasi pipa gas ALINDO dengan luas lahan sebesar 312 m², berlaku mulai tanggal ditandatanganinya addendum sampai dengan 29 Januari 2015.

Berdasarkan Addendum Perjanjian kerjasama Sewa Lahan tertanggal 1 Februari 2014 antara Perusahaan dan PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") mengenai kerjasama pemanfaatan lahan Perusahaan oleh ALINDO untuk keperluan instalasi pipa gas ALINDO dengan luas lahan sebesar 5.192 m², berlaku mulai tanggal 20 Januari 2014 sampai dengan 19 Januari 2017.

Berdasarkan Surat dari ALINDO kepada Perusahaan tertanggal 30 Maret 2015 perihal permohonan izin perluasan sewa lahan dan tambahan sewa lahan dengan jaringan pipa seluas 542 m² dengan masa sewa hingga tanggal 19 Januari 2017 dan telah mendapatkan persetujuan dari Perusahaan.

36. Significant agreements (continued)

- d. Based on *Sales Commission Agreement* date 16 September 2013 between PT Bekasi Surya Pratama - Subsidiary ("BSP") and Marubeni Corporation regarding selling and marketing of the Company's land plot by Marubeni Corporation.

In relation this, PT Bekasi Surya Pratama - subsidiary ("BSP") have to pay to the Marubeni Corporation of 3% of the land sales.

- e. Lease Land Cooperation Agreement No. 001/AGR/L/INDS-BFIE/I/2012 dated 25 January 2012 between the Company and PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") regarding the cooperation to utilized of the Company's land for purpose of ALINDO gas pipelines installation with the surface area of land to be leased is 2,626 s.qm. The agreement start effectively from 30 January 2012 through 29 January 2015.

Based on Addendum Cooperative of Lease Land Agreement No. 001/AGR/L/INS-BFIE/I/2012 dated 20 August 2013 between the Company and PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") regarding the cooperation to use of the Company's land by the ALINDO for ALINDO gas pipelines installation with the surface area of land to be leased is 312 s.qm, effective from the date of signing this addendum through 29 January 2015.

Based on Addendum Cooperative of Lease Land Agreement dated 1 February 2014 between the Company and PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") regarding the cooperation to use of the Company's land by the ALINDO for ALINDO gas pipelines installation with the surface area of land to be leased is 5,192 s.qm, start effectively from 20 January 2014 through 19 January 2017.

Based on the Letter from ALINDO to the Company dated 30 March 2015 regarding proposal to extend the lease land permit and additional leased land area with the length of pipeline amounting 542 sqm with lease period until 19 January 2017 and have approved by the Company

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

Berdasarkan Addendum dan Pernyataan Kembali Seluruh Perjanjian kerjasama Sewa Lahan tertanggal 18 Oktober 2016 antara Perusahaan dan PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") mengenai kerjasama pemanfaatan lahan Perusahaan oleh ALINDO untuk keperluan instalasi pipa gas ALINDO dengan masa sewa area seluas :

- 1) Lahan-1 seluas 2.938 m² berlaku sejak 29 Januari 2015 hingga tanggal 29 Januari 2020 .
- 2) Lahan-2 seluas 5.192 m² berlaku sejak 20 Januari 2017 hingga tanggal 29 Januari 2020 .
- 3) Lahan-3 seluas 542 m² berlaku sejak 30 Maret 2015 hingga tanggal 29 Januari 2020 .

f. Perjanjian Kerjasama Penyediaan Jaringan dan Pelayanan Jasa Telekomunikasi Indosat di MM2100 Industrial Estate Town No. BFIE : 001/KONTRAK-ISAT/XI/2011 No. INDOSAT : 030/C00-C0GG/LGL-PKS/11 tertanggal 11 Nopember 2011 antara Perusahaan dan PT Indosat Tbk ("INDOSAT") mengenai penyediaan sarana dan pelayanan jasa-jasa Indosat serta pemasaran dan penjualan jasa telekomunikasi Indosat bagi pelanggan di MM2100 Industrial Town. Perjanjian ini berlaku selama jangka waktu 5 (lima) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 10 November 2019.

g. Berdasarkan perjanjian 20 Juni 2016 antara Perusahaan dengan Nomura International Plc mengenai transaksi untuk tujuan lindung nilai kewajiban Perusahaan. Perusahaan akan membayar 2,78% dari jumlah nosional USD terutang dan Perusahaan akan menerima dengan perhitungan sebagai berikut :

- 1) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 1 dan kurang dari Strike 2, maka :

$$(\text{Jumlah Amortisasi USD}(i) + \text{Jumlah Kupon Tetap}(i)) \times (\text{Nilai Tukar Spot USDIDR} - \text{Strike 1}) / \text{Nilai Tukar Spot USDIDR}; \text{ atau}$$
- 2) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 2 dan kurang dari Strike 3, maka :

$$(\text{Jumlah Amortisasi USD}(i) + \text{Jumlah Kupon Tetap}(i)) \times 1500 / \text{Nilai Tukar Spot USDIDR}; \text{ atau}$$
- 3) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 3 dan kurang dari Strike 4, maka :

$$(\text{Jumlah Amortisasi USD}(i) + \text{Jumlah Kupon Tetap}(i)) \times (17450 - \text{Nilai Tukar Spot USDIDR}) / \text{Nilai Tukar Spot USDIDR}; \text{ atau}$$

36. Significant agreements (continued)

Based on Addendum Cooperative of Lease Land Agreement dated 18 October 2016 between the Company and PT Air Liquide Indonesia ("ALINDO") regarding the cooperation to use of the Company's land by the ALINDO for ALINDO gas pipelines installation with the surface area lease period for an area of :

- 1) Land-1 is 2,938 sqm has been enacted since 29 January 2015 until 29 January 2020.
- 2) Land-2 is 5,192 sqm has been enacted since 20 January 2017 until 29 January 2020.
- 3) Land-3 is 542 sqm has been enacted since 30 March 2015 until 29 January 2020.

f. Network and telecommunication services Cooperation Agreement in MM2100 Industrial Estate Town No. BFIE : 001/KONTRAK-ISAT/XI/2011 No. INDOSAT : 030/C00-C0GG/LGL-PKS/11 dated 11 November 2011 between the Company and PT Indosat Tbk ("INDOSAT") in respect of Indosat facility establishment and provided services also marketing and delivery of Indosat communication services to MM2100 tenants. The agreement is effective for 5 (five) years and has been extended until 10 November 2019.

g. Based on agreement 20 June 2016 between the Company and Nomura International Plc regarding transactions to hedge the Company's obligations. The Company will pay 2.78% of the notional amount of USD outstanding and the Company will receive the following calculation:

- 1) If the USDIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 1 and less than Strike 2, then :

$$(\text{USD Amortization Amount}(i) + \text{Fixed Coupon Amount}(i)) \times (\text{USDIDR Spot Rate} - \text{Strike 1}) / \text{USDIDR Spot Rate}; \text{ or}$$
- 2) If the USDIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 2 and less than Strike 2, then :

$$(\text{USD Amortization Amount}(i) + \text{Fixed Coupon Amount}(i)) \times 1500 / \text{USDIDR Spot Rate}; \text{ or}$$
- 3) If the USDIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 3 and less than Strike 4, then :

$$(\text{USD Amortization Amount}(i) + \text{Fixed Coupon Amount}(i)) \times (17450 - \text{USDIDR Spot Rate}) / \text{USDIDR Spot Rate}; \text{ or}$$

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- 4) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 4, maka :
(Jumlah Amortisasi USD(i) + Jumlah Kupon Tetap (i)) x 1500 / Nilai Tukar Spot USDIDR

Jumlah nosional terutang pada awalnya sebesar USD 50.000.000 yang kemudian berkurang berdasarkan jumlah yang diamortisasi, untuk periode dari 20 Juni 2016 sampai dengan 20 Maret 2020.

Berdasarkan perjanjian pengakhiran tanggal 22 Maret 2018, disetujui pengakhiran transaksi ini sejak tanggal 15 Maret 2018.

- h. Berdasarkan perjanjian 8 Mei 2017 dan telah di ubah pada tanggal 7 Desember 2017 antara Perusahaan dengan Nomura International Plc mengenai transaksi untuk tujuan lindung nilai kewajiban Perusahaan. Perusahaan akan membayar 7% dari jumlah nosional JPY terutang dan Perusahaan akan menerima dengan perhitungan sebagai berikut :

- 1) Jika Nilai Tukar Spot JPYIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 1 dan kurang dari Strike 2, maka :
(Jumlah Nosional Triwulan x (Nilai Tukar Spot JPYIDR – Strike 1) / Nilai Tukar Spot JPYIDR; atau
- 2) Jika Nilai Tukar Spot JPYIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 2, maka :
(Jumlah Nosional Triwulan x 18,50 / Nilai Tukar Spot JPYIDR.
- 3) Terhadap jumlah ambang. Jumlah nasional nilai tukar ambang x (2% + max (3 bulan JPY TIBOR 0%) x Fraksi hitung hari nilai tukar ambang .

Strike 1 : 118,50 IDR per 1 JPY
Strike 2 : 137,00 IDR per 1 JPY

Jumlah nosional terutang pada awalnya sebesar Rp 556.950.000.000 yang kemudian berkurang berdasarkan jumlah yang diamortisasi, untuk periode dari 21 April 2017 sampai dengan 21 April 2021.

36. Significant agreements (continued)

- 4) If the USDIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 4, then :
(USD Amortization Amount(i) + Fixed Coupon Amount(i)) x 1500 / USDIDR Spot Rate

The notional amount outstanding at the beginning of USD 50,000,000 which is then reduced by the amount amortized for the period from 20 June 2016 until 20 March 2020.

Based on termination agreement dated 22 March 2018, it is agreed to terminate this hedging transaction since 15 March 2018.

- h. Based on agreement 8 May 2017 and has been changes on 7 December 2017 between the Company and Nomura International Plc regarding transactions to hedge the Company's obligations. The Company will pay 7% of the notional amount of JPY outstanding and the Company will receive the following calculation:

- 1) If the JPYIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 1 and less than Strike 2, then :
(Quarterly Notional Amount x (JPYIDR Spot Rate – Strike 1) / JPYIDR Spot Rate; or
- 2) If the JPYIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 2, then :
(Quarterly Notional Amount x 18.50 / JPYIDR Spot Rate.
- 3) On floating amount. Floating rate national x (2% + max (3 months JPY TIBOR 0%) per annum x floating rate day count fraction.

Strike 1 : 118,50 IDR per 1 JPY
Strike 2 : 137,00 IDR per 1 JPY

The notional amount outstanding at the beginning of Rp 556,950,000,000 which is then reduced by the amount amortized for the period from 21 April 2017 until 21 April 2021.

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- i. Berdasarkan perjanjian kerjasama pemanfaatan lahan dalam rangka penyaluran gas di Kawasan Industri MM2100 dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk Strategic Business Unit Distribusi Wilayah I tertanggal 26 Maret 2015, sepakat untuk memanfaatkan lahan untuk jaringan pipa gas sepanjang 3.741 Meter Lari berlaku mulai tanggal 1 Januari 2014 sampai dengan 31 Desember 2023.

Sehubungan dengan hal tersebut, PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk ("PGN") akan membayar kepada Perusahaan sebagai berikut :

- 1) Periode I (1 Januari 2014 s/d 31 Desember 2016) : Harga Sewa USD 15 (lima belas Dolar Amerika Serikat)/Meter Lari per tahun, belum termasuk PPN 10%;
- 2) Periode II (1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2019) : Harga Sewa USD 17 tujuh belas Dolar Amerika Serikat)/Meter Lari per tahun, belum termasuk PPN 10%;
- 3) Periode III (1 Januari 2020 s/d 31 Desember 2022) : Harga Sewa USD 20 (dua puluh Dolar Amerika Serikat)/Meter Lari per tahun, belum termasuk PPN 10%;
- 4) Periode IV (1 Januari 2023 s/d 31 Desember 2023) dengan Harga Sewa akan ditetapkan sesuai kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 4.3, dengan ketentuan minimal USD 25/Meter Lari per tahun.

PGN wajib memberikan uang jaminan/ *security deposit* dalam mata uang Dolar Amerika Serikat.

- j. Berdasarkan perjanjian tanggal 2 April 2018 antara Perusahaan dengan Nomura Singapore Limited mengenai transaksi untuk tujuan lindung nilai kewajiban Perusahaan. Perusahaan akan membayar 1,2% dari jumlah nosional USD terutang dan Perusahaan akan menerima dengan perhitungan sebagai berikut :

- 1) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 1 dan kurang dari Strike 2, maka :
(Jumlah Amortisasi USD(i) + Jumlah Kupon Tetap(i)) x (Nilai Tukar Spot USDIDR – Strike 1) / Nilai Tukar Spot USDIDR; atau

36. Significant agreements (continued)

- i. Based on the land exploit agreement for gas distribution in MM2100 Industrial Estate with PT Perusahaan Gas Negara Tbk Strategic Business Unit Distribution Region I dated 26 March 2015, agreed to exploit the land for gas pipelines along the 3,741 running meter from 1 January 2014 through 31 December 2023.

Regarding exploit above, PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk ("PGN") will pay to the Company as follows:

- 1) Period I (1 January 2014 to 31 December 2016): Rental Price USD 15 (fifteen US Dollar) / Running Meter per year, excluding 10% VAT;
- 2) Period II (1 January 2017 to 31 December 2019): Rent Price USD 17 seventeen United States Dollar) / Running Meter per year, excluding 10% VAT;
- 3) Period III (1 January 2020 to 31 December 2022): Rent Price USD 20 (twenty United States Dollar) / Running Meter per year, excluding 10% VAT;
- 4) Period IV (1 January 2023 to 31 December 2023) with Rental Price shall be determined according to the agreement of the parties as regulated in Article 4.3, with the minimum requirement of USD 25 / Running Meter per year.

PGN should provide security deposit in United States Dollar currency.

- j. Based on agreement 2 April 2018 between the Company and Nomura Singapore Limited regarding transactions to hedge the Company's obligations. The Company will pay 1.2% of the notional amount of USD outstanding and the Company will receive the following calculation:

- 1) If the USDIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 1 and less than Strike 2, then :
(USD Amortization Amount(i) + Fixed Coupon Amount(i)) x (USDIDR Spot Rate – Strike 1) / USDIDR Spot Rate; or

36. Perjanjian-perjanjian penting (lanjutan)

- 2) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari atau setara dengan Strike 2 dan kurang dari atau setara dengan Barrier Level, maka :
(Jumlah Amortisasi USD(i) + Jumlah Kupon Tetap (i)) x 1500 / Nilai Tukar Spot USDIDR; atau
 - 3) Jika Nilai Tukar Spot USDIDR lebih besar dari Barrier level maka :
50 % x (Jumlah Amortisasi USD(i) + Jumlah Kupon Tetap (i)) x (1500 / Nilai Tukar Spot USDIDR; atau
 - 4) Lainnya, nol
- Strike 1 : 13,600 IDR per 1 USD
Strike 2 : 15,100 IDR per 1 USD
Barrier Level : 17,600 IDR per 1 USD
- Jumlah nosional terutang pada awalnya sebesar USD 40,000,000 yang kemudian berkurang berdasarkan jumlah yang diamortisasi, untuk periode dari 23 Februari 2018 sampai dengan 23 Februari 2026.

37. Kontijensi

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan entitas anak tidak mempunyai kewajiban kontijensi yang signifikan yang harus dilaporkan.

38. Peristiwa setelah periode pelaporan

- a. Berdasarkan pemberitahuan pencairan pinjaman tanggal 25 Januari 2019 dari PT Bank QNB Indonesia Tbk sebagai facility agent ke semua kreditur atas perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank) dan Bangkok Bank Public Company Limited, Cabang Jakarta, tertanggal 31 Januari 2018, Perusahaan mencairkan pinjaman fasilitas B sebesar USD 8.000.000 pada tanggal 30 Januari 2019.
- b. Berdasarkan Akta Notaris No.87 tanggal 25 Januari 2019 oleh Notaris Jose Dima Satria SH Mkn di Jakarta, Perusahaan mengkonfirmasi telah ada pengalihan saham sebesar 70.340 saham yang dimiliki perusahaan kepada DH Asia Investment Jasmine Pte, Ltd (lihat catatan 10).
- c. Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, tidak ada kejadian penting lain setelah tanggal laporan posisi keuangan yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

36. Significant agreements (continued)

- 2) If the USDIDR Spot Rate is greater than or equal to Strike 2 and less than or equal to Barrier level, then :
(USD Amortization Amount(i) + Fixed Coupon Amount(i)) x 1500 / USDIDR Spot Rate; or
 - 3) If the USDIDR Spot Rate is greater than the Barrier Level, then :
50% x (USD Amortization Amount(i) + Fixed Coupon Amount(i)) x (1500 / USDIDR Spot Rate; or
 - 4) Otherwise, zero
- Strike 1 : 13,600 IDR per 1 USD
Strike 2 : 15,100 IDR per 1 USD
Barrier Level : 17,600 IDR per 1 USD
- The notional amount outstanding at the beginning of USD 40,000,000 which is then reduced by the amount amortized for the period from 23 February 2018 until 23 February 2026.

37. Contingency

Up to the date of issuance of consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries do not significant contingent liabilities that must be reported.

38. Event after the reporting period

- a. Based on drawdown notice dated 25 January 2019 from PT Bank QNB Indonesia Tbk as facility agent to all lenders on the credit facility agreement between the Company and Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia (Indonesia Eximbank) and Bangkok Bank Public Company Limited, Jakarta Branch, dated 31 January 2018, the Company drawdown USD 8,000,000 of facility B loan on 30 January 2019.
- b. Based on the Notarial Deed No. 87 dated 25 January 2019 by Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company has confirmed that 70,340 shares owned by the Company has been transferred to DH Asia Investments Jasmine Pte. Ltd (see Notes 10).
- c. Up to the date of independent auditor's report, there is no other significant event after the statements of financial position date which might affect the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018.