

**PT Bumi Serpong Damai Tbk
dan Entitas Anak/*and its Subsidiaries***

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018/
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES
DAFTAR ISI/TABLE OF CONTENTS

**Halaman/
Page**

Laporan Auditor Independen/Independent Auditors' Report

Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Entitas Anak untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018/

The Directors' Statement on the Responsibility for Consolidated Financial Statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and Its Subsidiaries for the Years Ended December 31, 2019 and 2018

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – For the Years Ended December 31, 2019 and 2018**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/ <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>	6

Laporan Auditor Independen**No. 00302/2.1090/AU.1/03/0148-1/1/III/2020****Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi****PT Bumi Serpong Damai Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, 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 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 secara keseluruhan.

Independent Auditors' Report**No. 00302/2.1090/AU.1/03/0148-1/1/III/2020****The Stockholders, Boards of Commissioners, and Directors****PT Bumi Serpong Damai Tbk**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2019, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the 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 financial statements.

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 Bumi Serpong Damai Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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 Bumi Serpong Damai Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2019, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

MIRAWATI SENSI IDRIS



Yelly Warsono

Izin Akuntan Publik No. AP.0148/Certified Public Accountant License No. AP.0148

12 Maret 2020/March 12, 2020

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

**PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama/Name :
Alamat Kantor/Office address :
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card :
Nomor Telepon/Telephone number :
Jabatan/Title :
2. Nama/Name :
Alamat Kantor/Office address :
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card :
Nomor Telepon/Telephone number :
Jabatan/Title :

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018.
2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.



Franciscus Xaverius R. D.
Direktur Utama/President Director

THE DIRECTORS' STATEMENT
ON THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

**PT BUMI SERPONG DAMAI TBK
and Its Subsidiaries**

We, the undersigned:

1. Nama/Name : FRANCISCUS XAVERIUS R. D.
Alamat Kantor/Office address : Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card : Jl. Alam Segar V/31
Nomor Telepon/Telephone number : 021-50368368
Jabatan/Title : Direktur Utama/President Director
2. Nama/Name : LIE JANI HARJANTO
Alamat Kantor/Office address : Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang 15345
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card : Jl. Camar Elok Blok 3 No. 3
Nomor Telepon/Telephone number : 021-50368368
Jabatan/Title : Direktur/Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements for the years ended December 31, 2019 and 2018.
2. The Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements, and
b. The Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.
4. We are responsible for the Company and Its Subsidiaries' internal control system.

This statement has been made truthfully.

Tangerang, 12 Maret 2020/March 12, 2020

Lie Jani Harjanto
Direktur/Director

	2019	Catatan/ Notes	2018	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	6.860.252.636.474	4	8.139.323.593.710	Cash and cash equivalents
Investasi	2.917.382.282.267	5	935.127.890.512	Investments
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 1.738.390.404		6		Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 1,738,390,404
Pihak berelasi	12.145.970.302		15.358.231.092	Related parties
Pihak ketiga	168.785.053.764		277.393.244.346	Third parties
Investasi sewa neto pembiayaan yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	7	88.729.979.489	Current portion of net investment in finance lease
Piutang lain-lain	77.810.671.193	8	54.179.720.468	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	243.550.000.000	13	162.661.047.536	Current portion of due from related parties
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 10.709.602.015 dan Rp 14.059.897.177 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	10.176.880.621.363	9	9.044.390.118.830	Inventories - net of allowance for decline in value of Rp 10,709,602,015 and Rp 14,059,897,177 as of December 31, 2019 and 2018, respectively
Perlengkapan	-		3.882.920.584	Supplies
Uang muka	3.330.711.850.268	10	1.697.952.556.530	Advances
Pajak dibayar dimuka	455.421.320.391	11	506.721.285.334	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	13.530.334.269	12	22.757.885.221	Current portion of prepaid expenses
Aset lain-lain	242.000.000	20	200.000.000	Other assets
Jumlah Aset Lancar	24.256.712.740.291		20.948.678.473.652	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Investasi	440.945.711.331	5	1.349.843.446.395	Investments
Piutang usaha - pihak ketiga	5.176.226	6	198.290.293	Trade accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain	21.744.122.522	8	-	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18.572.500.286	13	14.409.514.881	Due from related parties - net of current portion
Uang muka	-	10	1.602.982.458.378	Advances
Investasi dalam saham	7.065.871.748.856	14	7.476.691.157.018	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	25.506.434.680	12	22.881.174.731	Prepaid expenses - net of current portion
Tanah yang belum dikembangkan	12.068.737.024.723	15	11.913.374.148.535	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.152.408.615.413 dan Rp 1.063.354.343.552 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	631.541.383.154	16	676.536.086.022	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 1,152,408,615,413 and Rp 1,063,354,343,552 as of December 31, 2019 and 2018, respectively
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.450.641.958.060 dan Rp 1.183.937.981.505 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	8.251.942.578.182	17	8.084.982.223.550	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 1,450,641,958,060 and Rp 1,183,937,981,505 as of December 31, 2019 and 2018, respectively
Goodwill	9.302.932.297	18	9.302.932.297	Goodwill
Aset tak berwujud	1.652.225.606.549	19	-	Intangible assets
Aset lain-lain - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 4.120.703.537	1.741.093.350	20	1.612.298.800	Other assets - net of accumulated amortization of Rp 4,120,703,537
Jumlah Aset Tidak Lancar	30.188.136.312.156		31.152.813.730.900	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET	54.444.849.052.447		52.101.492.204.552	TOTAL ASSETS

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

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

	2019	Catatan/ Notes	2018	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	-	21	250.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	695.301.096.484	22	1.162.638.344.339	Trade accounts payable
Utang pajak	108.665.621.511	23	125.221.452.840	Taxes payable
Beban akrual	198.794.687.658	24	229.822.449.573	Accrued expenses
Setoran jaminan	235.649.116.437	25	197.583.540.340	Security deposits
Uang muka diterima	3.823.018.465.816	26	2.984.663.163.388	Advances received
Sewa diterima dimuka	270.753.733.099	27	308.933.995.042	Rental advances
Uang muka setoran modal	7.166.000.000	28	7.592.400.000	Deposit for future stock subscription
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Dana syirkah temporer	-	29	6.779.469.916	Temporary syirkah fund
Utang bank jangka panjang	640.663.650.000	30	131.250.000.000	Long-term bank loan
Liabilitas sewa pembiayaan	-	31	3.481.887.520	Lease liabilities
Utang obligasi	-	32	435.554.090.719	Bonds payable
Liabilitas lain-lain	179.429.171.861	34	387.712.589.349	Other liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	6.159.441.542.866		6.231.233.383.026	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NONCURRENT LIABILITIES
Setoran jaminan	100.222.441.734	25	138.453.717.276	Security deposits
Uang muka diterima	840.891.346.140	26	1.290.880.696.522	Advances received
Sewa diterima dimuka	531.518.226.184	27	571.087.733.472	Rental advances
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	436.517.744.583	46	377.573.429.675	Long-term employee benefits liability
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278.400.000	33	74.134.832.465	Estimated liabilities for future improvements
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current portion:
Utang bank jangka panjang	4.291.279.189.976	30	3.247.272.359.948	Long-term bank loan
Utang obligasi	8.475.194.279.119	32	9.883.958.101.918	Bonds payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	14.737.901.627.736		15.583.360.871.276	Total Noncurrent Liabilities
Jumlah Liabilitas	20.897.343.170.602		21.814.594.254.302	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Company
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 40.000.000.000 saham				Authorized - 40,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 19.246.696.192 saham	1.924.669.619.200	36	1.924.669.619.200	Issued and paid-up - 19,246,696,192 shares
Tambahan modal disetor	6.411.155.813.452	37	6.411.155.813.452	Additional paid-in capital
Saham treasuri	(288.001.650.093)	36	(288.001.650.093)	Treasury shares
Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi	459.993.195		459.993.195	Share in other changes in equity of an associate
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	(125.691.070.374)	38	(138.832.791.854)	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Selisih penjabaran mata uang asing	(70.050.012.840)		(325.385.471.215)	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	6.966.298.928	39	6.778.455.642	Share in unrealized gain on increase in fair value of available for sale investments
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	41.812.873.217	40	39.812.873.217	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	21.248.132.166.540		18.479.076.131.565	Unappropriated
Jumlah	29.149.454.031.225		26.109.732.973.109	Total
Kepentingan Nonpengendali	4.398.051.850.620	41	4.177.164.977.141	Non-controlling Interests
Jumlah Ekuitas	33.547.505.881.845		30.286.897.950.250	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	54.444.849.052.447		52.101.492.204.552	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

	2019	Catatan/ Notes	2018	
PENDAPATAN USAHA	7.084.864.038.574	42	6.628.782.185.008	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN	2.018.798.088.448	43	1.874.274.191.288	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	5.066.065.950.126		4.754.507.993.720	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Penjualan	948.980.580.405	44	1.014.991.016.488	Selling
Umum dan administrasi	1.324.227.647.413	45	1.301.675.569.437	General and administrative
Pajak final	263.409.603.974	50	272.666.588.041	Final tax
Jumlah Beban Usaha	2.536.617.831.792		2.589.333.173.966	Total Operating Expenses
LABA USAHA	2.529.448.118.334		2.165.174.819.754	OPERATING PROFIT
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Dampak atas perubahan dasar pengukuran investasi pada entitas asosiasi	864.861.093.925	14	-	Impact of change in measurement basis of investment in associate
Pendapatan bunga dan investasi	461.953.042.653	47	386.665.017.718	Interest and investment income
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	129.240.213.926	5,14,60	17.798.260.072	Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss
Keuntungan penilaian kembali nilai wajar investasi pada entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada tanggal akuisisi	35.074.314.869	1	-	Gain on remeasurement to fair value of investment in associate company accounted for using equity method at acquisition date
Keuntungan dari akuisisi saham entitas anak	21.932.727.666	1	-	Gain on bargain purchase of a subsidiary
Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi	7.788.083.591	5,14,60	25.038.760.264	Realized gain on sale of investments
Pendapatan dividen	4.667.635.802		4.230.760.320	Dividend income
Keuntungan penjualan aset tetap	570.158.085	16	1.665.750.590	Gain on sale of property and equipment
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan - bersih	(17.500.609.388)		17.334.165.056	Impact of discounting of financial asset and liabilities - net
Kerugian atas pelunasan obligasi	(18.850.582.575)	32	-	Loss on redemption of bonds payable
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing - bersih	(73.212.643.476)		1.671.295.596	Gain (loss) on foreign exchange - net
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.043.353.008.806)	48	(912.706.869.025)	Interest and other financial charges
Lain-lain - bersih	98.917.106.102	49	(9.316.335.261)	Others - net
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	472.087.532.374		(467.619.194.670)	Other Income (Expenses) - Net
EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA	163.561.865.750	14	62.865.020.343	SHARE IN NET INCOME OF ASSOCIATES AND JOINT VENTURES
LABA SEBELUM PAJAK	3.165.097.516.458		1.760.420.645.427	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK KINI	35.021.413.006	50	58.602.950.500	CURRENT TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	3.130.076.103.452		1.701.817.694.927	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	(5.376.640.616)	14	6.246.455.070	Share in remeasurement of defined benefit liability of associates and joint ventures
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(17.196.250.369)	46	53.048.904.991	Remeasurement of defined benefit liability
	(22.572.890.985)		59.295.360.061	
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will be reclassified subsequently to profit or loss:
Selisih penjabaran mata uang asing	255.335.458.375		(318.862.115.773)	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	2.640.331.255	5	3.765.160.872	Unrealized gain on increase in value of available for sale investments
Reklasifikasi penyesuaian untuk keuntungan yang diakui dalam laba rugi	(2.313.929.706)	5	(2.048.737.723)	Reclassification adjustments for gains included in profit or loss
	255.661.859.924		(317.145.692.624)	
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain	233.088.968.939		(257.850.332.563)	Total Other Comprehensive Income (Loss)
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	3.363.165.072.391		1.443.967.362.364	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	2.791.416.326.399		1.293.850.222.563	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	338.659.777.053	41	407.967.472.364	Non-controlling interests
	3.130.076.103.452		1.701.817.694.927	
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	3.026.579.336.636		1.033.020.848.674	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	336.585.735.755	41	410.946.513.690	Non-controlling interests
	3.363.165.072.391		1.443.967.362.364	
LABA PER SAHAM DASAR	147,00	51	67,43	BASIC EARNINGS PER SHARE

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

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

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Inklusif Ekuitas Atributable to Owners of the Company										
	Modal Saham Ditempatkan dan Ditetapkan Issued and Paid-up Capital Stock	Tambahan Modal Ditetapkan/ Additional Paid-in Capital	Saham Treasuri/ Treasury Shares	Perubahan Ekuitas Lainnya dari Entitas Asosiasi/ Share in Other Equity of an Associate	Selisih Nilai Tersedia dan Nonpendangul/ Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests	Saldo Laba/Retained Earnings Belum Diturunkan Penggunaan/Un- appropriated	Saldo Laba/Retained Earnings Belum Diturunkan Penggunaan/Un- appropriated	Selisih Perubahan Mata Uang Asing/ Transition Adjustment	Jumlah Total	Kepentingan Nonpendangul/ Non-controlling Interests	
	1.924.666.619.200	6.411.165.813.452	-	459.993.195	(162.073.744.852)	37.912.873.317	17.130.410.813.931	(6.523.355.442)	26.341.472.821.530	3.855.378.987.694	29.106.661.089.224
Saldo pada tanggal 1 Januari 2018											
Penghasilan komprehensif Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	1.283.850.222.563	1.283.850.222.563	-	1.283.850.222.563	407.967.472.364	1.701.817.694.927
Pembelian komprehensif lain Pengukuran kembali liabilitas imbalan pajak	48	-	-	-	-	56.815.095.071	56.815.095.071	(318.662.115.773)	(318.662.115.773)	2.480.264.980	59.235.300.061
Selisih perubahan mata uang asing Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	5	-	-	-	-	3.266.394.536	3.266.394.536	-	3.266.394.536	488.776.338	3.765.160.872
Reklasifikasi penyelesaian untuk keuntungan yang dikur dalam laba rugi	5	-	-	-	-	(2.048.737.723)	(2.048.737.723)	-	(2.048.737.723)	-	(2.048.737.723)
Jumlah penghasilan komprehensif						1.350.665.317.634	1.350.665.317.634	(318.662.115.773)	1.033.020.848.674	410.946.513.690	1.443.967.362.364
Pembentukan cadangan wajib	40	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Transaksi dengan pemilik Saham treasuri	36	-	(288.001.650.093)	-	-	-	(288.001.650.093)	-	(288.001.650.093)	-	(288.001.650.093)
Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak	41	-	-	-	-	-	-	-	(87.813.057.500)	(87.813.057.500)	(87.813.057.500)
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpendangul	41	-	-	-	-	-	-	-	6.396.500.000	6.396.500.000	6.396.500.000
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpendangul	38	-	-	-	23.240.952.898	-	23.240.952.898	-	23.240.952.898	(27.740.894.557)	(4.500.031.559)
Keuntungan komprehensif pada entitas anak yang dipekan	41	-	-	-	-	-	-	-	(2.262.189)	(2.262.189)	(2.262.189)
Jumlah transaksi dengan pemilik			(288.001.650.093)	-	23.240.952.898	-	(284.760.697.095)	-	(88.159.804.243)	(88.159.804.243)	(353.920.501.338)
Saldo pada tanggal 31 Desember 2018	1.924.666.619.200	6.411.165.813.452	(288.001.650.093)	459.993.195	(138.832.791.854)	39.812.873.317	18.470.076.131.565	(326.386.471.215)	26.109.732.973.109	4.177.484.977.141	30.286.887.650.250
Penghasilan komprehensif Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	2.791.416.328.399	2.791.416.328.399	-	2.791.416.328.399	338.659.777.053	3.130.076.103.452
Pembelian komprehensif lain Pengukuran kembali liabilitas imbalan pajak	46	-	-	-	-	(20.360.291.424)	(20.360.291.424)	255.335.458.375	(20.360.291.424)	(2.212.569.561)	(22.572.660.685)
Selisih perubahan mata uang asing Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	5	-	-	-	-	2.501.772.892	2.501.772.892	-	2.501.772.892	138.558.263	2.640.331.255
Reklasifikasi penyelesaian untuk keuntungan yang dikur dalam laba rugi	5	-	-	-	-	(2.313.929.706)	(2.313.929.706)	-	(2.313.929.706)	-	(2.313.929.706)
Jumlah penghasilan komprehensif						2.771.056.034.975	2.771.056.034.975	255.335.458.375	3.026.578.338.636	338.558.735.755	3.365.135.072.391
Pembentukan cadangan wajib	40	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Transaksi dengan pemilik Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak	41	-	-	-	-	-	-	-	(110.113.140.796)	(110.113.140.796)	(110.113.140.796)
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpendangul	41	-	-	-	-	-	-	-	7.556.000.000	7.556.000.000	7.556.000.000
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpendangul	38	-	-	-	-	13.141.721.480	13.141.721.480	-	13.141.721.480	(13.141.721.480)	-
Jumlah transaksi dengan pemilik			(288.001.650.093)	459.993.195	(126.681.070.374)	41.812.873.317	21.248.132.166.640	(70.060.012.640)	29.149.454.031.225	(4.398.051.850.620)	33.547.595.851.846
Saldo pada tanggal 31 Desember 2019	1.924.666.619.200	6.411.165.813.452	(288.001.650.093)	459.993.195	(126.681.070.374)	41.812.873.317	21.248.132.166.640	(70.060.012.640)	29.149.454.031.225	4.398.051.850.620	33.547.595.851.846

	2019	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari:			Cash receipts from:
Pelanggan	8.239.065.392.974	7.742.133.400.017	Customers
Lain-lain	2.734.114.594	412.021.299.241	Others
Pembayaran kas untuk:			Cash payments to/for:
Kontraktor	(2.463.810.156.256)	(2.386.969.593.959)	Contractors
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(1.372.310.432.773)	(1.310.715.332.015)	General and administrative and other expenses
Gaji	(929.384.681.013)	(879.776.878.061)	Salaries
Beban penjualan	(629.285.146.255)	(679.392.002.376)	Selling expenses
Kas bersih dihasilkan dari operasi	2.847.009.091.271	2.897.300.892.847	Net cash generated from operations
Pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan	(607.997.365.281)	(1.023.841.185.741)	Payments for acquisitions of land and building
Pembayaran pajak final	(217.389.126.112)	(252.036.319.702)	Final income tax paid
Pembayaran pajak penghasilan	(4.624.692.928)	(4.742.968.454)	Income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	2.016.997.906.950	1.616.680.418.950	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Hasil penjualan investasi dalam saham	2.290.206.207.740	-	Proceeds from sale of investments in shares
Penerimaan dividen	1.019.178.246.160	34.780.760.320	Dividends received
Penerimaan bunga	432.961.509.348	301.939.405.054	Interest received
Hasil penjualan aset tetap	789.924.043	2.023.564.132	Proceeds from sale of property and equipment
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(180.315.000)	(3.039.222.843)	Payment of liabilities arising from acquisition of property and equipment
Penambahan aset tetap	(31.034.493.781)	(38.999.471.354)	Acquisitions of property and equipment
Arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak	(61.671.198.631)	-	Net cash outflow at date of acquisition of subsidiary
Piutang pihak berelasi non-usaha	(88.586.500.000)	(60.350.000.000)	Non-trade amount due from a related party
Perolehan properti investasi	(353.552.248.563)	(751.797.974.023)	Acquisitions of investment properties
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	(452.886.000.000)	(644.280.933.415)	Payment of liabilities arising from acquisition of investment properties
Pembayaran investasi dalam saham	(1.206.173.000.000)	(17.000.000.000)	Payment for investment in shares
Pembayaran untuk hak konsesi jalan tol	(1.447.288.623.535)	-	Payment for toll road concession rights
Penempatan investasi	(2.070.892.017.076)	(1.474.897.671.317)	Placement in investments
Arus kas keluar bersih pada tanggal pelepasan entitas anak	-	(95.783.917)	Net cash outflow at date of disposal of a subsidiary
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.969.148.509.295)	(2.651.717.327.363)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka panjang	1.750.000.000.000	3.106.000.000.000	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan uang muka atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	6.323.600.000	7.592.400.000	Advances received from issuance of shares of subsidiary to non-controlling interests
Penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	806.000.000	6.252.500.000	Proceeds from issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests
Penerimaan utang obligasi	-	4.289.866.122.141	Proceeds from issuance of bonds
Pembayaran untuk:			Payments for:
Saham treasury	-	(288.001.650.093)	Treasury shares
Bunga sewa pembiayaan	(114.767.921)	(2.627.912.910)	Interest on lease liabilities
Liabilitas sewa pembiayaan	(3.403.296.451)	(45.966.253.548)	Lease liabilities
Dana syirkah temporer	(6.779.469.916)	-	Temporary syirkah fund
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(110.113.140.796)	(67.813.057.500)	Cash dividends to non-controlling interests in subsidiaries
Utang bank jangka panjang	(196.579.519.972)	(1.064.768.000.000)	Long-term bank loans
Utang bank jangka pendek	(250.000.000.000)	-	Short-term bank loans
Bunga	(911.367.484.447)	(827.932.493.143)	Interest
Utang obligasi	(1.559.216.435.880)	(1.750.000.000.000)	Redemption of bonds payable
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(1.280.444.515.383)	3.362.601.654.947	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(1.232.595.117.728)	2.327.564.746.534	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	8.139.323.593.710	5.793.029.077.323	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(46.475.839.508)	18.729.769.853	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	6.860.252.636.474	8.139.323.593.710	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

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

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

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Bumi Serpong Damai Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 berdasarkan Akta No. 50 dari Benny Kristianto, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 tanggal 10 September 1985. Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akta No. 28 tanggal 28 Desember 2010 dari Charlon Situmeang, Sarjana Hukum, sebagai pengganti dari P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 19 November 2010 mengenai peningkatan modal dasar dan pernyataan kembali modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-03029.AH.01.02.Tahun 2011 tanggal 19 Januari 2011 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 17 Juli 2012.

Perusahaan telah menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan Bursa Efek Indonesia. Perubahan ini didokumentasikan dalam Akta No. 6 tanggal 6 Mei 2015 dari P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, dan telah dicatatkan ke Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-3510964.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 29 Mei 2015.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan real estat. Perusahaan telah dan sedang melaksanakan pembangunan kota baru sebagai wilayah pemukiman yang terencana dan terpadu yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana, fasilitas lingkungan dan penghijauan dengan nama BSD City.

1. General

a. Establishment and General Information

PT Bumi Serpong Damai Tbk (the Company) was established on January 16, 1984, based on the Notarial Deed No. 50 of Benny Kristianto, S.H., a public notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 dated September 10, 1985. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 28 dated December 28, 2010 of Charlon Situmeang, Sarjana Hukum, as replacement of P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, based on the Extraordinary Stockholders' Meeting held on November 19, 2010, in relation to the increase in authorized and issued and paid-up capital. These amendments were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-03029.AH.01.02.Year 2011 dated January 19, 2011, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 57 dated July 17, 2012.

The Company has amended its Articles of Association to comply with the Regulation of Financial Services Authority and Regulation of Indonesia Stock Exchange. The amendments were documented in Notarial Deed No. 6 dated May 6, 2015 of P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, and approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-3510964.AH.01.11.Year 2015 dated May 29, 2015.

In accordance with article No. 3 of the Company's Articles of Association, the Company's purpose and objective is to engage in real estate development activities. The Company has been developing a new city, which is a planned and integrated residential area, with amenities/infrastructure, environmental facilities and parks, called the BSD City.

Kantor Perusahaan terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. Proyek real estat Perusahaan berupa Perumahan Bumi Serpong Damai yang berlokasi di Propinsi Banten. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tahun 1989.

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut Grup) didirikan dan menjalankan usahanya di Indonesia. Grup termasuk dalam kelompok usaha PT Paraga Artamida.

Pemegang saham akhir Grup adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 27 Mei 2008, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan atau Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) No. S-3263/BL/2008 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.093.562.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 550 per saham. Perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya (*Company Listing*) pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 6 Juni 2008.

Pada tanggal 19 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan surat No. S-10516/BL/2010 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 6.561.373.722 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 760 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 November 2010.

The Company's office is located at Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. The Company's real estate project is called Bumi Serpong Damai which is located in Banten Province. The Company started its commercial operations in 1989.

The Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as "the Group") are incorporated and conduct their operations in Indonesia. The Group operates under the group of PT Paraga Artamida.

The ultimate parent of the Group is Sinarmas Land Limited, a limited liability company incorporated in Singapore.

b. Public Offering of Shares and Bonds

Shares Offering

On May 27, 2008, the Company obtained the Notice of Effectivity of Share Registration from the Chairman of the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency or Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/OJK) in his letter No. S-3263/BL/2008 for its offering to the public of 1,093,562,000 shares with Rp 100 par value per share at an offering price of Rp 550 per share. On June 6, 2008, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On November 19, 2010, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/OJK) in his letter No. S-10516/BL/2010 for its Limited Public Offering with Preemptive Rights of 6,561,373,722 shares with purchase price of Rp 760 per share, through rights issue to stockholders. On November 19, 2010, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

Pada tanggal 30 Mei 2013, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari modal disetor dalam jangka waktu dua (2) tahun. Pada tanggal 28 April 2014, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 874.849.800 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 1.820 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 16 Mei 2014. Pada tanggal 25 Maret 2015, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 874.849.800 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 1.890 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 April 2015.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, seluruh saham Perusahaan sejumlah 19.246.696.192 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Penawaran Umum Obligasi

Pada tanggal 27 Juni 2012, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Ketua Bapepam dan LK (atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) untuk Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2012 sebesar Rp 1.000.000.000.000 melalui Surat Pernyataan Efektif No. S-8055/BL/2012. Perusahaan mencatatkan seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 Juli 2012.

Pada tanggal 30 - 31 Mei 2013, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2013 sebesar Rp 1.750.000.000.000. Perusahaan mencatatkan seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 Juni 2013.

Pada tanggal 9 Juni 2016, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 sebesar Rp 650.000.000.000. Perusahaan mencatatkan seluruh obligasinya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 17 Juni 2016.

On May 30, 2013, through the Extraordinary Stockholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to the Capital Increase Without Pre-emptive Rights for not more than ten percent (10%) of the paid-up capital within a period of two (2) years. On April 28, 2014, the Company issued 874,849,800 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 1,820 per share. On May 16, 2014, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange. On March 25, 2015, the Company issued 874,849,800 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 1,890 per share. On April 14, 2015, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

As of December 31, 2019 and 2018, all of the Company's shares totaling to 19,246,696,192 shares are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Bonds Offering

On June 27, 2012, the Company obtained Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK (or currently Financial Services Authority/OJK) in his letter No. S-8055/BL/2012 for its offering of Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase I Year 2012 totaling to Rp 1,000,000,000,000. On July 5, 2012, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On May 30 - 31, 2013, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase II Year 2013 with total nominal value of Rp 1,750,000,000,000. On June 5, 2013, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On June 9, 2016, the Company offered Bumi Serpong Damai Continuous Bonds II Phase I Year 2016 with total nominal value of Rp 650,000,000,000. On June 17, 2016, all of these bonds were listed in the Indonesia Stock Exchange.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 31 Desember 2019 dan 2018
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
 kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 Notes to Consolidated Financial Statements
 For the Years Ended
 December 31, 2019 and 2018
 (Figures are Presented in Rupiah,
 unless Otherwise Stated)**

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, seluruh obligasi Perusahaan masing-masing sebesar Rp 650.000.000.000 dan Rp 1.086.000.000.000 telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of December 31, 2019 and 2018, all of the Company's bonds with total nominal value of Rp 650,000,000,000 and Rp 1,086,000,000,000, respectively, are listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, entitas anak yang dikonsolidasikan termasuk persentase kepemilikan Perusahaan adalah sebagai berikut:

c. Consolidated Subsidiaries

As of December 31, 2019 and 2018, the subsidiaries which were consolidated, including the respective percentages of ownership held by the Company, follows:

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2019	2018	2019	2018
<i>Pemilikan langsung/Direct Investments</i>								
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	Jakarta	Perumahan/Real Estate	ITC Mangga Dua, ITC Roxy Mas dan/and ITC Cempaka Mas,	1984	88,56	88,56	13.788.227.459.960	12.642.895.738.823
Global Prime Capital Pte. Ltd. (GPC)	Singapore	-	-	2015	100,00	100,00	7.828.339.698.192	9.279.463.782.852
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	Tangerang	Perkantoran/Leasing of office space	MSIG Tower dan/and Bakrie Tower	2017	99,99	99,99	4.532.028.710.564	4.564.518.529.129
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	Jakarta	Perkantoran/Leasing of office space	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan/and Medan	1988	72,68	72,68	2.135.326.361.875	2.328.728.608.217
PT Trans Bumi Serbaraja (TBS) **	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol/Concession of toll road projects	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja toll road	*	95,00	-	1.644.176.943.826	-
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	Balikpapan	Perumahan/Real Estate	Balikpapan Baru dan/and Grand City	1986	55,00	55,00	1.220.725.359.052	1.168.153.663.735
PT Pastika Candra Pertiwi (PCP)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Makasar/ Investment in Makasar project	*	99,99	99,99	415.143.911.100	414.134.956.664
PT Praba Selaras Pratama	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Aeon Mall/ Investment in Aeon Mall project	2015	99,99	99,99	382.206.194.209	396.052.877.962
PT Bumi Indah Asri (BIA)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Akasa dan Upper West/Investment in Akasa and Upper West projects	2017	99,99	99,99	375.840.006.924	434.937.656.822
PT Garwita Sentra Utama (GSU)	Tangerang	Sewa/Leasing	Courts, GS Retail	2014	99,99	99,99	282.477.583.062	366.850.661.113
PT Sentra Selaras Lestari (SSL)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Surabaya/ Investment in Surabaya project	2014	99,99	99,99	274.060.070.900	274.551.652.531
PT Bumi Sentra Selaras (BSS)	Surabaya	-	-	*	0,01	0,01	273.407.868.375	274.326.410.689
PT Sinar Usaha Marga (SUM)	Palembang	-	-	*	0,01	0,01	209.119.934.613	209.889.260.753
PT Sentra Talenta Utama (STU)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Manado/ Investment in Manado project	2012	99,99	99,99	204.379.187.657	204.211.241.561
PT Bumi Paramudita Mas (BPM)	Surabaya	-	-	*	99,99	99,99	102.426.822.578	102.718.107.764
PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	72.390.673.680	8.408.089.102
PT Satwika Cipta Lestari (SCL)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	2.272.623.070	334.106.747
PT Sumber Makmur Semesta (SMS)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	970.165.826	21.868.547.317
PT TransBSD Balaraja (TBB)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	176.767.522	190.715.286
PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	111.186.566	43.870.178
PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	51.011.638	21.108.520
PT Bumi Karawang Damai	Karawang	-	-	*	99,00	98,00	41.560.992	11.743.184
PT Laksya Prima Lestari (LPL)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	23.576.841	43.616.841
PT Surya Inter Wisesa (SIW)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	20.363.579	40.473.579
PT Bumi Tirta Mas (BTM)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	19.482.000	39.522.000
PT Wahana Swasa Utama (WSU)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	19.477.000	39.522.000
PT Duta Mitra Mas (DMM)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	6.717.342	22.827.342

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)	
					2019	2018	2019	2018
Pemilikan langsung/Direct Investments								
Entitas anak DUTI/Subsidiaries of DUTI (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada DUTI sebesar 88,56% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018) (includes 88.56% of the Company's direct investment in DUTI as of December 31, 2019 and 2018)								
PT Duta Semesta Mas	Jakarta	Mixed use	South Gate	2015	88,56	88,56	1.761.957.112.104	1.493.769.025.817
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	Bekasi	Perumahan/ Real estate	Grand Wisata	1994	47,40	47,40	1.680.560.507.003	1.618.836.721.175
PT Mitrakarya Multiguna	Surabaya	-	-	*	72,62	72,62	1.418.120.461.761	1.368.417.651.249
PT Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran/ Office space	Sinar Mas Land Plaza, Dimo Space dan/and Sopo Del Tower	1997	65,63	65,63	932.298.992.496	915.598.221.898
PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan/ Real estate	Banjar Wijaya	1991	88,56	88,56	732.917.658.950	642.020.597.489
PT Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel/Shopping center and hotel	DP Mall dan/and Hotel Inc. Room	2007	65,07	62,12	673.756.474.994	628.278.120.911
PT Prima Sehati	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	668.801.432.615	621.275.343.078
PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	583.481.027.803	680.626.427.537
PT Kembangan Permai Development	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Taman Permata Buana	2005	70,85	70,85	406.239.822.528	348.299.855.500
PT Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Legenda Wisata	1999	88,56	88,56	399.205.206.273	319.719.190.191
PT Kurnia Subur Permai	Cibubur	-	-	*	88,56	88,56	299.759.128.542	301.604.939.580
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan/ Shopping center	ITC Depok	1991	68,62	68,62	197.580.393.046	201.165.369.605
PT Anekagriya Buminusa	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	183.311.923.568	211.140.240.464
PT Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan/ Apartment and shopping center	Superblok Ambassador Kuningan dan/and ITC Kuningan	1995	88,56	88,56	163.055.326.268	191.975.105.772
PT Sinarwisata Permai	Balikpapan	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Balikpapan	1994	88,56	88,56	157.667.038.259	147.163.609.975
PT Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	-	-	*	88,56	88,56	123.505.761.819	123.878.938.919
PT Putra Tirta Wisata (PTW)	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	0,16	0,16	118.423.280.555	130.293.561.160
PT Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	69.005.239.983	67.075.293.202
PT Saranapapan Ekasejati (SPE)	Cipanas	Perumahan/ Real estate	Kota Bunga	1994	88,56	88,56	51.597.915.018	55.579.747.482
PT Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Taman Permata Buana	1994	88,56	88,56	40.205.547.727	39.616.588.490
PT Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Mangga Dua	1996	88,56	88,56	30.173.850.472	31.441.358.775
PT Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	27.585.324.752	26.122.793.125
PT Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan/ Real estate	Kota Bunga	1994	88,56	88,56	3.854.390.146	3.654.477.867
Entitas anak GPC/Subsidiary of GPC (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada GPC sebesar 100,00% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018) (includes 100,00% of the Company's direct investment in GPC as of December 31, 2019 and 2018)								
Global Prime Treasury Pte. Ltd.	Singapore	-	-	2015	100,00	100,00	7.823.303.146.346	9.279.018.231.444
Entitas anak SMT/Subsidiary of SMT (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMT 72,68% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018) (includes 72.68% of the Company's direct investment in SMT as of December 31, 2019 and 2018)								
PT Mustika Candraguna (MCG)	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Jakarta	2017	72,66	72,66	9.144.418.762	212.043.165.577
Entitas anak SMW/Subsidiaries of SMW (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMW sebesar 55,00% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018) (includes 55.00% of the Company's direct investment in SMW as of December 31, 2019 and 2018)								
PT Bumi Samarinda Damai	Samarinda	-	-	*	35,75	35,75	387.226.234.644	384.350.770.123
SUM	Palembang	-	-	*	33,05	32,99	209.119.934.613	209.889.260.753
PT Graha Dipa Wisesa	Surabaya	-	-	*	55,00	55,00	14.396.544	40.011.840

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/ Subsidiary	Lokasi/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Nama Proyek/ Project Name	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan dan Hak Suara/ Percentage of Ownership and Voting Rights		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ Total Assets (Before Elimination)		
					2019	2018	2019	2018	
Pemilikan langsung/Direct Investments									
Entitas anak BIA/Subsidiary of BIA									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada BIA sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in BIA as of December 31, 2019 and 2018)									
PT Bumi Megah Graha Asri	Tangerang	Apartemen/Apartment	Akasa	2014	54,99	54,99	208.614.581.923	276.378.372.567	
PT Bumi Megah Graha Utama	Tangerang	Apartemen/Apartment	Upper West	2018	54,99	54,99	154.480.682.716	149.142.986.158	
Entitas anak PCP/Subsidiary of PCP									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada PCP sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in PCP as of December 31, 2019 and 2018)									
PT Phinisi Multi Properti	Makassar	-	-	*	68,00	68,00	232.113.941.771	231.489.725.148	
Entitas anak SSL/Subsidiary of SSL									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SSL sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in SSL as of December 31, 2019 and 2018)									
BSS	Surabaya	-	-	*	99,99	99,99	273.407.868.375	274.326.410.669	
Entitas anak STU/Subsidiary of STU									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada STU sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in STU as of December 31, 2019 and 2018)									
PT Duta Dharma Sinarmas	Manado	Perumahan/ Real estate	Capitol Primera City	2014	50,99	50,99	205.960.067.391	205.957.247.510	
Entitas anak SPM/Subsidiary of SPM									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SPM sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in SPM as of December 31, 2019 and 2018)									
PT Sinar Medikamas Invesindo (SMI)	Tangerang	-	-	2016	99,99	99,99	70.897.138	33.549.545	
Pemilikan tidak langsung/Indirect Investments									
Entitas anak PAPI/Subsidiary of PAPI									
PTW	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	47,40	47,40	118.423.280.555	130.293.561.160	
Entitas anak SUMTI/Subsidiaries of SUMTI									
TBS **	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol/Concession of toll road projects	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja toll road	*	5,00	-	1.644.176.943.826	-	
Entitas anak SPE/Subsidiary of SPE									
BPM	Surabaya	-	-	*	0,01	0,01	102.426.822.578	102.718.107.764	
Entitas anak BPM/Subsidiaries of BPM									
DCP	Tangerang	Perkantoran/Leasing of office space	MSIG Tower dan/and Bakrie Tower	2017	0,01	0,01	4.532.028.710.564	4.564.518.529.129	
PCP	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Makasar/ Investment in Makasar project	*	0,01	0,01	415.143.911.100	414.134.956.664	
BIA	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Akasa dan Upper West/Investment in Akasa and Upper West projects	2017	0,01	0,01	375.840.006.924	434.937.656.822	
GSU	Tangerang	Sewa/Leasing	Courts, GS Retail	2014	0,01	0,01	282.477.583.062	366.850.661.113	
SSL	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Surabaya/ Investment in Surabaya project	2014	0,01	0,01	274.060.070.900	274.551.652.531	
STU	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Manado/ Investment in Manado project	2012	0,01	0,01	204.379.187.657	204.211.241.561	
SUMT	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	72.390.673.680	8.408.089.102	
MCG	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Jakarta	2017	0,03	0,03	9.144.418.762	212.043.165.577	
SCL	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	2.272.623.070	334.106.747	
SMS	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	970.165.826	21.868.547.317	
TBB	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	176.767.522	190.715.286	
SPM	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	111.186.566	43.870.178	
SMI	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	70.897.138	33.549.545	
BWJ	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	51.011.638	21.108.520	
SIW	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	20.363.579	40.473.579	
LPL	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	23.576.841	43.616.841	
BTM	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	19.482.000	39.522.000	
WSU	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	19.477.000	39.522.000	
DMM	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	6.717.342	22.827.342	

* Belum beroperasi komersial/No commercial operation

** Dicatat dengan metode ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018/Accounted for using the equity method as of December 31, 2018

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Informasi keuangan entitas anak yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali dalam jumlah material pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Financial information of subsidiaries that have material non-controlling interests as of and for the years ended December 31, 2019 and 2018 follows:

2019			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/ <i>Material Non-controlling Interests</i>			
Nama Entitas Anak/ <i>Name of Subsidiary</i>	Bagian Kepentingan Kepemilikan Efektif/ <i>Effective Equity Interest Held</i>	Saldo Akumulasi/ <i>Accumulated Balances</i>	Bagian Laba (Rugi)/ <i>Share in Profit (Loss)</i>
	%		
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	11,44	997.345.584.026	126.181.391.008
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	52,60	663.830.478.089	94.772.161.672
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	27,32	563.038.322.787	15.849.146.602
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	45,00	365.246.836.602	10.836.831.473
PT Mitrakarya Multiguna (MKM)	27,38	244.146.093.316	(1.323.639.094)
PT Royal Oriental (RO)	34,37	172.175.228.168	75.753.480.206
PT Wijaya Pratama Raya (WPR)	34,93	165.462.851.543	2.398.173.983

2018			
Kepentingan Nonpengendali yang Material/ <i>Material Non-controlling Interests</i>			
Nama Entitas Anak/ <i>Name of Subsidiary</i>	Bagian Kepentingan Kepemilikan Efektif/ <i>Effective Equity Interest Held</i>	Saldo Akumulasi/ <i>Accumulated Balances</i>	Bagian Laba (Rugi)/ <i>Share in Profit (Loss)</i>
	%		
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	11,44	870.052.120.149	104.287.073.577
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	52,60	604.855.883.928	104.334.382.527
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	27,32	547.218.429.613	47.015.163.897
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	45,00	354.711.380.586	26.960.392.933
PT Mitrakarya Multiguna (MKM)	27,38	245.469.732.410	6.139.896.725
PT Royal Oriental (RO)	34,37	163.861.539.636	82.973.022.359
PT Wijaya Pratama Raya (WPR)	37,88	177.879.030.215	(1.294.112.688)

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

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

Ringkasan laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

Summarized statements of financial position as of December 31, 2019 and 2018:

	2019							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO		WPR
Aset lancar	6.724.985.445.000	773.799.056.881	907.960.200.758	772.136.860.172	64.432.683.880	397.168.719.201	23.735.199.080	Current assets
Aset tidak lancar	7.063.242.014.960	906.761.450.122	1.227.366.161.117	448.588.498.882	1.353.667.777.881	535.130.273.295	650.021.275.914	Noncurrent assets
Jumlah Aset	13.788.227.459.960	1.680.560.507.003	2.135.326.361.875	1.220.725.359.054	1.418.120.461.761	932.298.992.496	673.756.474.994	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1.755.044.091.811	213.647.682.075	50.858.723.558	183.444.372.748	61.752.604.267	239.260.101.492	17.256.446.682	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1.442.413.185.329	38.340.708.974	23.860.516.141	11.315.130.136	-	28.012.903.482	32.557.869.751	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	3.197.457.277.140	251.988.391.049	74.719.239.699	194.759.502.884	61.752.604.267	267.273.004.974	49.814.316.433	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	10.590.770.182.820	1.428.572.115.954	2.060.607.122.176	1.025.965.856.170	1.356.367.857.494	665.025.987.522	623.942.158.561	Total Equity

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2018							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Aset lancar	5.665.261.049.077	758.285.206.061	1.134.560.234.213	715.570.797.980	42.739.006.158	348.764.383.377	12.016.324.476	Current assets
Aset tidak lancar	6.977.634.689.746	860.551.515.114	1.194.168.374.004	452.582.865.755	1.325.678.645.091	566.833.838.521	616.261.796.435	Noncurrent assets
Jumlah Aset	12.642.895.738.823	1.618.836.721.175	2.328.728.608.217	1.168.153.663.735	1.368.417.651.249	915.598.221.898	628.278.120.911	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1.571.910.026.185	279.010.169.341	307.214.191.373	155.399.583.750	4.696.239.917	244.830.081.850	22.668.418.104	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1.656.066.914.398	38.098.794.639	18.753.131.069	10.165.284.854	-	37.853.734.339	9.793.001.325	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	3.227.976.940.583	317.108.963.980	325.967.322.442	165.564.868.604	4.696.239.917	282.683.816.189	32.461.419.429	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	9.414.918.798.240	1.301.727.757.195	2.002.761.285.775	1.002.588.795.131	1.363.721.411.332	632.914.405.709	595.816.701.482	Total Equity

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018:

Summarized statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2019 and 2018 follows:

	2019							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Pendapatan	2.459.812.402.375	409.105.234.448	121.088.586.160	102.811.563.741	-	445.397.182.728	81.924.828.906	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	1.298.473.559.565	204.190.023.485	58.058.049.634	24.043.738.982	(7.353.553.838)	292.763.862.298	8.032.830.571	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(6.264.189.939)	(1.835.618.471)	(107.068.962)	(666.677.944)	-	(648.369.735)	92.626.508	Other comprehensive income (loss)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	1.283.698.775.376	202.009.135.264	57.898.192.422	23.377.061.038	(7.353.553.838)	291.949.081.813	8.125.457.079	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan non pengendali	125.595.337.829	93.919.078.640	15.819.893.173	10.536.862.985	(1.323.639.094)	75.585.617.282	2.425.827.309	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non pengendali	-	34.939.587.046	-	-	-	67.271.928.750	-	Dividends paid to non-controlling interests

	2018							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Pendapatan	2.225.704.530.841	474.056.605.458	377.305.203.731	176.766.786.199	50.487.600.000	466.434.301.710	64.113.233.091	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	1.133.182.587.932	224.752.951.436	178.345.404.084	59.964.443.859	34.110.554.265	320.687.452.258	(4.356.154.691)	Profit (loss) before tax
Penghasilan komprehensif lain	10.817.950.362	1.157.556.860	305.489.055	717.371.809	-	2.829.629.988	206.576.641	Other comprehensive income
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	1.137.475.180.472	225.574.111.796	172.414.626.639	60.681.815.668	34.110.554.265	323.312.528.246	(4.149.578.050)	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan non pengendali	105.355.651.875	104.872.315.434	47.098.633.146	27.283.170.878	6.139.896.725	83.705.613.563	(1.232.439.941)	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-	58.815.607.500	-	Dividends paid to non-controlling interests

Ringkasan informasi arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018:

Summarized cash flow information for the years ended December 31, 2019 and 2018 follows:

	2019							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Operasi	1.198.650.556.477	215.429.270.790	69.690.536.364	(33.808.506.215)	(62.094.624.345)	302.967.124.981	41.296.766.443	Operating
Investasi	(557.123.626.805)	(119.419.579.849)	(37.924.780.357)	(895.137.182)	178.013.355	(183.202.029.540)	(51.348.666.838)	Investing
Pendanaan	(138.857.404.470)	(34.939.587.046)	(253.273.272.688)	-	57.042.500.000	(67.271.928.750)	20.000.000.000	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	502.669.525.202	61.070.103.895	(221.509.516.681)	(34.703.643.397)	(4.874.110.990)	52.493.166.691	9.938.099.605	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

	2018							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Operasi	1.360.975.866.626	252.745.587.918	258.963.826.720	61.464.030.749	(30.824.371.999)	341.345.251.871	10.829.162.677	Operating
Investasi	(427.974.503.399)	(2.270.457.313)	(128.327.409.796)	(4.086.272.575)	25.432.807	(164.101.051.244)	(25.999.420.776)	Investing
Pendanaan	5.541.392.807	(8.759.536.921)	(16.246.437.500)	-	35.505.000.000	(58.815.607.500)	-	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	938.542.756.034	241.715.593.684	112.387.979.424	57.377.758.174	4.706.060.608	118.428.593.127	(15.170.258.099)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Akuisisi Entitas Anak pada Tahun 2019

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 1 dan 2 tanggal 1 April 2019 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan mengakuisisi 75.000 lembar saham TBS, sehingga kepemilikan efektif Grup pada TBS meningkat dari 50,00% menjadi sebesar 100,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas TBS sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak April 2019.

Tabel berikut adalah rekonsiliasi imbalan kas yang dialihkan dan arus kas dari penggabungan usaha:

Imbalan kas yang dialihkan	90.925.323.308
Dikurangi saldo kas anak yang diakuisisi	<u>(29.254.124.677)</u>
Arus kas keluar - bersih	<u><u>61.671.198.631</u></u>

Tabel berikut mengikhtisarkan rincian imbalan yang dialihkan untuk akuisisi TBS serta jumlah aset yang diakuisisi dan liabilitas yang dialihkan, yang diakui pada tanggal akuisisi:

Kas yang dibayar	90.925.323.308
Nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelum penggabungan usaha	<u>112.858.050.974</u>
Jumlah imbalan yang dialihkan - bersih	<u><u>203.783.374.282</u></u>

Pada tanggal akuisisi, kepemilikan Grup sebesar 50,00% pada TBS telah dinilai kembali menggunakan nilai wajar menjadi sebesar Rp 112.858.050.974. Keuntungan yang timbul atas penilaian kembali tersebut sebesar Rp 35.074.314.869 telah diakui pada laba rugi tahun 2019.

Acquisition of Subsidiaries in 2019

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS)

Based on Notarial Deed of Shares Sale and Purchase Agreement No. 1 and 2 dated April 1, 2019 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company acquired a total of 75,000 shares of stock of TBS, thus increasing its ownership interest in TBS from 50.00% to 100.00% and obtained control over TBS. Accordingly, the financial statements of TBS started to be consolidated with that of the Group in April 2019.

The following table is the reconciliation of cash consideration and cash flows from the business combination:

Cash consideration
Less cash balance of acquired subsidiary
Cash outflow - net

The following table summarizes the consideration paid for TBS and the amounts of the assets acquired and liabilities assumed and recognized at the acquisition date:

Cash paid
Fair value of equity interest held before the business combination
Purchase consideration - net

On acquisition date, the existing ownership interest of 50.00% of the Group in TBS has been remeasured to fair value amounting to Rp 112,858,050,974. The gain on remeasurement amounting to Rp 35,074,314,869 has been recognized in the 2019 profit or loss.

Rincian aset yang diakuisisi serta liabilitas yang dialihkan adalah sebagai berikut:

The recognized amounts of identifiable assets acquired and liabilities assumed follows:

	<u>Nilai Wajar/Fair Value</u>	
	<u>Jumlah/Total</u>	
Aset		Assets
Kas dan setara kas dan aset berwujud lainnya	155.918.116.109	Cash and cash equivalents and other tangible assets
Aset tak berwujud	<u>70.148.629.738</u>	Intangible assets
Jumlah Aset	<u>226.066.745.847</u>	Total Assets
Liabilitas		Liabilities
Utang pajak dan setoran jaminan	264.848.328	Taxes payable and security deposits
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	<u>85.795.571</u>	Long-term employee benefits liability
Jumlah Liabilitas	<u>350.643.899</u>	Total Liabilities
Jumlah aset bersih teridentifikasi	225.716.101.948	Total identifiable net assets
Imbalan atas pembelian - bersih	<u>(203.783.374.282)</u>	Purchase consideration - net
Keuntungan dari akuisisi saham	<u>21.932.727.666</u>	Gain on bargain purchase of a subsidiary

Keuntungan yang timbul atas akuisisi TBS tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) telah diakui pada laba rugi tahun 2019.

The gain on acquisition of TBS (gain on bargain purchase) has been recognized in the 2019 profit or loss.

Pelepasan Entitas Anak

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Duta Virtual Dotkom (DVD) yang didokumentasikan dalam Akta No. 6 tanggal 9 Februari 2018 dari Hannywati Susilo, S.H, M.Kn., notaris di kota Tangerang Selatan, para pemegang saham menyetujui pengalihan seluruh kepemilikan saham PT Duta Pertiwi Tbk di DVD kepada PT Gema Kreasi, pihak berelasi, sebesar Rp 74.000.000 (Catatan 41).

Disposal of a Subsidiary

Based on Stockholder's Circular Decision Statement of PT Duta Virtual Dotkom (DVD) which was documented in Notarial Deed No. 6 dated February 9, 2018, of Hannywati Susilo, S.H, M.Kn., a public notary in South Tangerang, the stockholders approved the sale of the entire ownership interest of PT Duta Pertiwi Tbk's in DVD to PT Gema Kreasi, a related party, for Rp 74,000,000 (Note 41).

Kerugian yang timbul dari pelepasan DVD sebesar Rp 93.401.748 dicatat sebagai bagian dari "Penghasilan (beban) lain-lain" dalam laba rugi.

Loss on disposal of DVD amounted to Rp 93,401,748 which was recorded as part of "Other income (expense)" in profit or loss.

Tabel berikut adalah rekonsiliasi imbalan kas yang diterima dan arus kas dari pelepasan usaha:

The following table is the reconciliation of cash received and cash flows from the disposal:

Imbalan kas yang diterima	74.000.000	Cash received
Dikurangi saldo kas entitas anak yang dilepaskan	<u>(169.783.917)</u>	Less cash balance of disposed subsidiary
Arus kas	<u>(95.783.917)</u>	Cash outflow

Perubahan Persentase Kepemilikan

Tahun 2019

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

Pada tanggal 18 Desember 2019, WPR, entitas anak PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 20.000.000.000 terdiri dari 20.000.000 saham yang disetor penuh oleh DUTI. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 70,15% menjadi 73,48% (Catatan 38).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

Pada tanggal 8 Oktober 2019, SUM, entitas anak PT Sinar Mas Wisesa (SMW), melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 500.000.000 terdiri dari 500.000 saham yang disetor penuh oleh SMW. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMW pada SUM dari 59,99% menjadi 60,09% (Catatan 38).

PT Bumi Karawang Damai (BKD)

Pada tanggal 12 Maret 2019, BKD melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 50.000.000 terdiri dari 50 saham yang disetor penuh oleh Perusahaan. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada BKD dari 98,00% menjadi 99,00% (Catatan 38).

Tahun 2018

PT Mustika Candraguna (MCG)

Pada tanggal 25 Juni 2018, MCG melakukan penurunan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 35.000.000.000 yang dibayarkan ke PT Sinar Mas Teladan (SMT), entitas anak. Transaksi ini menurunkan persentase kepemilikan langsung SMT dalam MCG dari 99,99% menjadi 99,97% (Catatan 38).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham No. 16 tanggal 13 Februari 2018 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, SMT dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas-entitas anak, membeli kepemilikan saham MCG dari PT Sinar Mas Tunggal, pihak berelasi, dengan harga pembelian masing-masing sebesar Rp 2.327.000.000 dan Rp 1.000.000. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMT dan BPM pada MCG masing-masing dari 94,00% dan nihil menjadi 99,99% dan 0,01% (Catatan 38).

Changes in Ownership Interest

Year 2019

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

On December 18, 2019, WPR, a subsidiary of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 20,000,000,000 consisting of 20,000,000 shares which have been fully paid for by DUTI. This transaction increased the ownership interest of DUTI in WPR from 70.15% to 73.48% (Note 38).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

On October 8, 2019, SUM, a subsidiary of PT Sinar Mas Wisesa (SMW), increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 500,000,000 consisting of 500,000 shares which have been fully paid for by SMW. This transaction increased the ownership interest of SMW in SUM from 59.99% to 60.09% (Note 38).

PT Bumi Karawang Damai (BKD)

On March 12, 2019, BKD increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 50,000,000 consisting of 50 shares which have been fully paid for by the Company. This transaction increased the ownership interest of the Company in BKD from 98.00% to 99.00% (Note 38).

Year 2018

PT Mustika Candraguna (MCG)

On June 25, 2018, MCG decreased the issued and paid-up capital amounting to Rp 35,000,000,000 which has been paid to PT Sinar Mas Teladan (SMT), a subsidiary. This transaction decreased the direct ownership interest of SMT in MCG from 99.99% to 99.97% (Note 38).

Based on Notarial Deed of Statement of Stockholders' Decision No. 16 dated February 13, 2018 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, SMT and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), subsidiaries, purchased shares of MCG from PT Sinar Mas Tunggal, a related party, with purchase price of Rp 2,327,000,000 and Rp 1,000,000, respectively. This transaction increased the ownership interest of SMT and BPM in MCG from 94.00% and nil, respectively to 99.99% and 0.01%, respectively (Note 38).

WPR

Pada tanggal 2 Februari 2018, WPR, entitas anak DUTI, melakukan peningkatan modal dasar sebesar Rp 342.000.000.000 dan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 24.000.000.000 terdiri dari 24.000.000 saham yang disetor penuh oleh DUTI. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 64,84% menjadi 70,15% (Catatan 38).

d. Perjanjian Kerjasama

Perjanjian dengan Para Pendiri

Perusahaan didirikan oleh sepuluh (10) perusahaan pengembang ("Para Pendiri") yang tergabung sebagai pemegang saham Perusahaan, yaitu: PT Anangga Pertiwi Megah, PT Nirmala Indah Sakti, PT Serasi Niaga Sakti, PT Aneka Karya Amarta, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Apta Citra Universal, PT Pembangunan Jaya, PT Bhineka Karya Pratama, PT Simas Tunggal Center dan PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (Catatan 36).

Para Pendiri seperti tersebut di atas telah diberi izin lokasi dan izin pembebasan tanah dalam sepuluh (10) Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional untuk lokasi lahan yang terletak di Kecamatan Serpong, Kecamatan Legok dan Kecamatan Pagedangan, Kecamatan Cisauk, Propinsi Banten untuk keperluan pembangunan perumahan/kota baru.

Surat-surat Keputusan Izin Lokasi tersebut di atas diberikan kepada Para Pendiri sebagai pihak yang tergabung dalam Perusahaan dan karenanya Para Pendiri telah mempercayakan Perusahaan untuk melaksanakan pembangunan perumahan/kota baru agar mencapai pengembangan secara terencana dan terpadu sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 tahun 1989 tanggal 1 Juni 1989 dan perubahannya yang terakhir yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 tahun 1996 tanggal 29 Agustus 1996.

WPR

On February 2, 2018, WPR, a subsidiary of DUTI, increased its authorized capital stock amounting to Rp 342,000,000,000 and increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 24,000,000,000 consisting of 24,000,000 shares which have been fully paid for by DUTI. This transaction increased the ownership interest of DUTI in WPR from 64.84% to 70.15% (Note 38).

d. Cooperation Agreement

Cooperation Agreement with the Founders

The Company was incorporated by ten (10) real estate companies ("the Founders"), who are also stockholders of the Company, namely, PT Anangga Pertiwi Megah, PT Nirmala Indah Sakti, PT Serasi Niaga Sakti, PT Aneka Karya Amarta, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Apta Citra Universal, PT Pembangunan Jaya, PT Bhineka Karya Pratama, PT Simas Tunggal Center and PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (Note 36).

The Founders have been granted location and land-release rights through ten (10) Location Right Decision Letters in accordance with the Decision Letter of the National Board of Land Affairs for areas located in the Serpong District, Legok District and Pagedangan District, Cisauk District, Banten Province, to be used for developing housing areas/new cities.

These Location Right Decision Letters were given to the Founders as stockholders and therefore the Founders have authorized the Company to develop the housing area/new city to become a planned and integrated residential area as stated in the Serpong City General Plan, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang and in accordance with the Area Rules of Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, Decree No. 4 of 1989 dated June 1, 1989, and the latest amendment through the Area Rules of Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang No. 4 of 1996 dated August 29, 1996.

Keputusan kerjasama antara Para Pendiri dan Perusahaan dituangkan dalam perjanjian tertulis ("Perjanjian") tanggal 16 Januari 1991 yang kemudian diubah dengan perjanjian tanggal 20 Maret 1997 serta 25 November 2004.

1. Para Pendiri menunjuk Perusahaan untuk mengerjakan pengembangan serta pengelolaan perumahan/kota baru dan pembangunan bangunan-bangunan di atasnya sebagai kesatuan lokasi terencana dan terpadu yang merupakan bagian dari Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong (lebih jauh tugas yang diberikan pada Perusahaan ini dalam keseluruhannya disebut "Pekerjaan").
2. Para Pendiri menegaskan bahwa untuk memungkinkan Perusahaan melaksanakan tugas Pekerjaan, Para Pendiri telah menyetujui dan membenarkan bahwa efektif 1 Desember 1986, Perusahaan menggunakan tanah-tanah yang terdaftar atas nama Para Pendiri untuk mengembangkan perumahan/kota baru di atasnya, untuk melaksanakan pengembangannya sebagai pemukiman perumahan kota mandiri sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota Serpong.
3. Perusahaan dan Para Pendiri setuju bahwa wewenang yang diberikan oleh Para Pendiri kepada Perusahaan dalam lingkup kerjasama yang mereka laksanakan berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Pembelian/pembebasan tanah;
 - b. Perencanaan tata ruang lokasi proyek baik dalam keseluruhan maupun dalam tahap-tahap pembangunan bagiannya;
 - c. Pengurusan izin-izin serta membuat laporan-laporan yang diwajibkan;
 - d. Pembangunan prasarana;
 - e. Pembangunan bangunan termasuk mencari pembiayaannya dengan syarat-syarat yang wajar menurut keadaan pasar uang sewaktu-waktu;

The Founders and the Company have entered into a Cooperation Agreement ("the Agreement") dated January 16, 1991, which was later amended on March 20, 1997 and November 25, 2004.

1. The Founders appointed the Company to perform work on the development and management of the housing area/new city and the construction of buildings on the area as a planned and integrated residential area as stated in the Serpong City General Plan (further, the whole assignment to the Company is referred to as "Work").
2. The Founders confirmed that, to enable the Company to perform the Work, the Founders agreed that, effective from December 1, 1986, the Company would be allowed to utilize the land registered under the name of the Founders for developing the housing area/new city and to execute the development of the area to become a self-sufficient city in accordance with the Serpong City General Plan.
3. The Company and the Founders agreed that the authority granted by the Founders to the Company consists of the following:
 - a. Land purchase/acquisition;
 - b. Project location planning, both as a whole and in each construction stage;
 - c. Arrangement of permits and preparation of required reports;
 - d. Facilities/amenities development;
 - e. Building construction, including arrangements for financing alternatives that provide reasonable terms in relation to the money market at a certain point in time;

-
- | | |
|--|---|
| <p>f. Penjualan dan pemasaran tanah dan bangunan dengan cara bagaimanapun dengan syarat-syarat dan harga yang dianggap baik oleh Perusahaan dan menerima hasil penjualan pemasaran (persewaan, penggunaan dan sebagainya) dalam arti seluas-luasnya;</p> <p>g. Mengadakan kerjasama dan perjanjian dengan pihak lain, dengan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Perusahaan dan menerima hasil kerjasama itu;</p> <p>h. Persewaan atau pemberian hak penggunaan secara lain dengan penerimaan imbalan;</p> <p>i. Perluasan areal tanah;</p> <p>j. Melaksanakan dan menentukan penyediaan pembiayaan yang antara lain meliputi dana-dana yang wajib disediakan oleh para pemegang saham Perusahaan dan sejauh perlu untuk mempertahankan rasio modal sendiri utang Perusahaan pada perbandingan yang layak. Para Pendiri wajib mengizinkan dan memberikan bantuannya untuk menjaminkan tanah dan bagian proyek di atasnya pada bank-bank yang memberi kredit kepada Perusahaan dalam bentuk yang dianggap perlu oleh Perusahaan. Para Pendiri wajib dan mengikat diri untuk menjamin utang-utang Perusahaan itu untuk keperluan proyek selaku penjamin dengan syarat-syarat yang layak yang diminta pemberi dana dalam proporsi yang seimbang dalam saham yang dimiliki dalam Perusahaan; dan</p> <p>k. Mencatat seluruh tanah dan bagian Proyek di atasnya sebagai kekayaan/persediaan Perusahaan.</p> | <p>f. Land and building sales and marketing in any manner whatsoever, under terms and prices considered fit by the Company, and receipt of the marketing proceeds (rent, utilization, and others);</p> <p>g. Cooperation and engagement in agreements with other parties, with terms considered reasonable by the Company, and the receipt of proceeds of the cooperation;</p> <p>h. Lease or grant of other rights to use, with compensation;</p> <p>i. Land area expansion;</p> <p>j. Arrangements for and determination of financing sources, comprising funds contributed by the stockholders that retain the debt-to-equity ratio at an appropriate level. The Founders are obliged to allow and assist the Company in obtaining bank loans by giving guarantees/securities in the form of land and projects performed on the area in any way required by the Company. The Founders are obliged to bind themselves to the Company's loans by providing security for the loans that are used for project purposes with appropriate terms requested by the loan provider and in proportion to the shares owned in the Company; and</p> <p>k. Record all land and projects performed on the land as the Company's assets/inventories.</p> |
|--|---|

-
- | | |
|--|---|
| <p>4. Para Pendiri, masing-masing mengikat dirinya untuk selama Perjanjian ini berjalan tanpa persetujuan Perusahaan, tidak akan:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Menjual atau menggadaikan, membebani dengan cara bagaimanapun saham-saham mereka masing-masing dalam Perusahaan pada pihak lain daripada Para Pendiri yang lain, walaupun seandainya di kemudian hari Perusahaan menjadi Perseroan Terbatas Terbuka;b. Mengatur agar pemegang saham mereka masing-masing yang memegang mayoritas saham dari hak suara dalam Pemegang Surat Keputusan Izin Lokasi bersangkutan tidak mengalihkan saham-saham di dalamnya;c. Melakukan sesuatu tindakan apapun, yang dapat menyebabkan dicabutnya atau dapat mengakibatkan tidak diperolehnya perpanjangan Surat Keputusan Izin Lokasi;d. Mengadakan kerjasama dengan pihak lain mengenai pengembangan lokasi proyek dalam bentuk apapun, baik selama maupun sesudah Perjanjian ini tidak lagi mengikat baginya, ketentuan ini tetap berlaku; dane. Melakukan sesuatu tindakan mengenai hal-hal yang dikuasakan pada Perusahaan berdasarkan Perjanjian ini atau mengenai Pekerjaan. | <p>4. The Founders bind themselves, for as long as the Agreement is valid, not to do the following actions:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Sell or secure transfer of stocks in the Company to other parties in any way, other than the Founders, including when the Company becomes a public limited liability company;b. Ensure that the major stockholders who control the vote in the Location Right Decision Letter not transfer their shares;c. Perform any action that might result in the Location Right Decision Letter being revoked or not being extended;d. Perform any cooperation with other parties to develop the project location in any form even if the Agreement ceases to be valid; ande. Conduct certain actions for which the Company has been authorized as stated in the Agreement or actions related to the Work. |
|--|---|

5. Para Pendiri mengakui dan menegaskan bahwa meskipun semua tanah tersebut terdaftar atau akan terdaftar atas nama masing-masing Para Pendiri dan karenanya dapat diperlakukan sebagai milik/aset dari Para Pendiri masing-masing, tetapi tanah tersebut sesungguhnya merupakan milik/aset/persediaan Perusahaan; karena semua tanah yang terletak dalam lokasi proyek telah dibebaskan dan akan dibebaskan dengan menggunakan biaya Perusahaan. Karena itu Para Pendiri mengikat diri untuk tidak membukukan tanah dalam lokasi proyek dan Surat Keputusan Izin Lokasi masing-masing sebagai milik/aset mereka, walaupun nama Para Pendiri yang tercantum atau akan tercantum dalam surat-surat tanah/sertifikat hak guna bangunan; dan mengizinkan Perusahaan untuk membukukan seluruh tanah yang sudah dibebaskan dan akan dibebaskan sebagai milik/aset/persediaan. Perusahaan menyimpan asli surat-surat tanah atau asli sertifikat hak guna bangunan atas tanah. Berkenaan dengan hal ini, Para Pendiri mengikat diri, baik sekarang maupun dikemudian hari, untuk tidak menuntut dan mengakui tanah-tanah tersebut sebagai miliknya.
6. Para Pendiri menjamin dan menanggung Perusahaan atas segala risiko, biaya dan kerugian yang mungkin dialami Perusahaan jika ada tuntutan dari kreditor Para Pendiri atas tanah-tanah dalam lokasi proyek; dimana tuntutan tersebut timbul dari hubungan hukum antara Para Pendiri dengan kreditor yang bersangkutan yang tidak mempunyai kaitan langsung dengan pengembangan proyek.

Perjanjian ini berlaku surut mulai 1 Desember 1986. Masing-masing pihak mengikat diri untuk tidak membatalkan Perjanjian ini selama Perusahaan belum dibubarkan.

5. The Founders have stated and confirmed that even though the land is or will be registered under their names and can legally be recognized as their asset, the land belongs to the Company; because all the land in the project location has been and will be procured on the Company's account. The Founders bind themselves not to record the land where the project is located in their accounts or the decision letter on the location permit as their assets, even though the name of the Founders are or will be stated on the land/land-use titles; and to allow the Company to recognize/record all the land that has been or will be procured as the Company's assets/inventories, and to keep the original titles. In relation to this matter, the Founders bind themselves, in the present or future, not to prosecute or to claim the land as their asset.

6. The Founders guarantee the Company against all risks, costs or losses that might be incurred by the Company due to any prosecution from the Founders' creditors in relation to the land where the project is located, where the prosecution arises from a legal connection between the Founders and their creditors and has no direct relationship to the project development.

The Agreement is valid retroactively from December 1, 1986. All parties involved bind themselves not to cancel the Agreement until the Company is liquidated.

e. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 2 tanggal 18 Juni 2019 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Muktar Widjaja
Wakil Presiden Komisaris : Teky Mailoa
Komisaris : Yoseph Franciscus Bonang

Komisaris Independen : Teddy Pawitra
Susiyati Bambang Hirawan

Direksi

Presiden Direktur : Franciscus Xaverius Ridwan Darmali
Wakil Presiden Direktur : Michael Jackson Purwanto Widjaja
Direktur : Petrus Kusuma
Syukur Lawigena
Hermawan Wijaya
Lie Jani Harjanto
Liauw Herry Hendarta
Monik William

Pada tanggal 31 Desember 2018, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 17 tanggal 19 Mei 2016 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Muktar Widjaja
Wakil Presiden Komisaris : Teky Mailoa
Komisaris : Yoseph Franciscus Bonang

Komisaris Independen : Teddy Pawitra
Susiyati Bambang Hirawan

Direksi

Presiden Direktur : Franciscus Xaverius Ridwan Darmali
Wakil Presiden Direktur : Michael Jackson Purwanto Widjaja
Direktur : Petrus Kusuma
Syukur Lawigena
Hermawan Wijaya
Lie Jani Harjanto
Liauw Herry Hendarta
Direktur Independen : Monik William

e. Board of Commissioners, Directors and Employees

As of December 31, 2019, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed of General Shareholders' Meeting of the Company No. 2 dated June 18, 2019 of Syarifudin, S.H, a public notary in Tangerang, follows:

Board of Commissioners

: President Commissioner
: Vice President Commissioner
: Commissioner

: Independent Commissioners

Directors

: President Director
: Vice President Director
: Directors

As of December 31, 2018, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed of General Shareholders' Meeting of the Company No. 17 dated May 19, 2016 of Syarifudin, S.H, a public notary in Tangerang, follows:

Board of Commissioners

: President Commissioner
: Vice President Commissioner
: Commissioner

: Independent Commissioners

Directors

: President Director
: Vice President Director
: Directors

: Independent Director

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018, the composition of the Audit Committee of the Company based on the Circular Decision of the Board of the Commissioners follows:

Komite Audit:

Ketua Komite Audit : Susiyati Bambang Hirawan
Anggota Komite Audit : Herawan Hadidjaja
Rusli Prakarsa

Audit Committee:

Head of Audit Committee
Members of Audit Committee

Personel manajemen kunci Grup terdiri dari Komisaris dan Direksi.

Key management personnel of the Group consists of Commissioners and Directors.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 42.080.500.000 dan Rp 41.442.000.000.

Total remuneration given to the Company's Board of Commissioners and Directors in 2019 and 2018 amounted to Rp 42,080,500,000 and Rp 41,442,000,000, respectively.

Jumlah karyawan Perusahaan adalah 2.172 karyawan pada tanggal 31 Desember 2019 (tidak diaudit) dan 2.168 karyawan pada tanggal 31 Desember 2018 (tidak diaudit). Sedangkan jumlah karyawan Grup adalah 3.916 pada tanggal 31 Desember 2019 (tidak diaudit) dan 3.988 pada tanggal 31 Desember 2018 (tidak diaudit).

The Company has a total number of 2,172 employees as of December 31, 2019 (unaudited) and 2,168 employees as of December 31, 2018 (unaudited). The total number of employees of the Group is 3,916 as of December 31, 2019 (unaudited) and 3,988 as of December 31, 2018 (unaudited).

Laporan keuangan konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 12 Maret 2020. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

The consolidated financial statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2019 were completed and authorized for issuance on March 12, 2020 by the Company's Directors who are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Penting

a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018.

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah) yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

2. Summary of Significant Accounting and Financial Reporting Policies

a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (IAI) and the Board of Sharia Accounting Standards of IAI and OJK Regulation No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosures of Public Companies' Financial Statements". Such consolidated financial statements are an English translation of the Group's statutory report in Indonesia.

The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies. The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing, and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2019 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2018.

The currency used in the preparation and presentation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rupiah) which is also the functional currency of the Company.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas (termasuk entitas terstruktur) yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (Grup). Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- 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 laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

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.

Selisih penilaian kembali aset tetap dan properti investasi milik PT Sinarwisata Lestari dan PT Sinarwisata Permai, entitas-entitas anak, tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup yang mencatat aset tetap dan properti investasi dengan menggunakan model biaya.

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

b. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries (the Group). Control is achieved when the Group has all the following:

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its 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 the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.

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

The revaluation increment in value of property and equipment and investment property of PT Sinarwisata Lestari and PT Sinarwisata Permai, subsidiaries, had been reversed in the consolidated financial statements to be consistent with the Group's policy and carrying its property and equipment and investment property using the cost model.

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.

KNP 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 KNP 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 KNP juga dicatat di ekuitas.

c. Kombinasi Bisnis

Entitas Tidak Sepengendali

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi bisnis entitas sepengendali, dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau sebesar proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disajikan sebagai "Beban lain-lain".

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pada tanggal akuisisi pihak pengakuisisi mengukur kembali nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba rugi.

NCI 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.

c. Accounting for Business Combination

Among Entities Not Under Common Control

Business combinations, except business combination among entities under common control, are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition related costs incurred are directly expensed and included in "Other expenses".

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as of the acquisition date.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP atas aset bersih teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai agregat tersebut lebih kecil dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perusahaan dan/atau entitas anak yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi dialokasikan ke UPK tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference (gain on bargain purchase) is recognized in profit or loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Company and/or its subsidiaries' Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired are assigned to those CGUs.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operation within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

Among Entities Under Common Control

Business combination transaction of entities under common control in form of business transfer with regard to reorganization of entities within the same group of companies does not result in a change of the economic substance of the ownership, thus, the transaction is recognized at carrying value based on pooling of interest method.

Any difference between the amount of consideration transferred and the carrying value of each business combination of entities under common control is recognized as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

Entitas yang melepas bisnis, dalam pelepasan bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara imbalan yang diterima dan jumlah tercatat bisnis yang dilepas dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

An entity which is disposing a business unit in connection with the disposal of a business unit of an entity under common control recognizes the difference between the consideration received and carrying amount of the disposed business unit as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

d. Penjabaran Mata Uang Asing

d. Foreign Currency Translation

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Functional and Reporting Currencies

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Grup diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

Items included in the financial statements of each of the Group's companies are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian Grup.

The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the Company's functional and the Group's presentation currency.

Transaksi dan Saldo

Transactions and Balances

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan kedalam mata uang fungsional menggunakan kurs pada tanggal transaksi. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dan dari penjabaran pada kurs akhir periode atas aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in profit or loss.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kurs konversi yakni kurs tengah Bank Indonesia, yang digunakan oleh Grup masing-masing sebesar Rp 13.901 dan Rp 14.481 per US\$ 1.

As of December 31, 2019 and 2018, the conversion rates used by the Group were the middle rates of Bank Indonesia of Rp 13,901 and Rp 14,481, respectively, to United States (U.S.) \$ 1.

Kelompok usaha Grup

Group's Companies

Hasil usaha dan posisi keuangan dari kelompok usaha Grup yang memiliki mata uang fungsional yang berbeda dengan mata uang pelaporan, dijabarkan pada mata uang pelaporan sebagai berikut:

The results and financial position of all the Group's companies that have a functional currency different from the reporting currency are translated into the reporting currency as follows:

- a. aset dan liabilitas dari setiap laporan posisi keuangan yang disajikan, dijabarkan pada kurs penutup pada tanggal laporan posisi keuangan;

- a. assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing rate at the date of that statement of financial position;

- b. penghasilan dan beban untuk setiap laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dijabarkan menggunakan kurs rata-rata; dan
- c. seluruh selisih kurs yang timbul diakui dalam komponen ekuitas yang terpisah.

- b. income and expenses for each statement of profit or loss and other comprehensive income are translated at average exchange rates; and
- c. all resulting exchange differences are recognized as a separate component of equity.

Mata uang fungsional Global Prime Capital Pte Ltd dan Global Prime Treasury Pte Ltd adalah Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan entitas-entitas anak tersebut dijabarkan kedalam mata uang pelaporan menggunakan kurs berikut ini.

The functional currency of Global Prime Capital Pte Ltd and Global Prime Treasury Pte Ltd is U.S. Dollar. Their financial statements were translated into reporting currency using the following exchange rates.

	2019	2018	
Akun-akun laporan posisi keuangan	13.901	14.481	Statement of financial position accounts
Akun-akun laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	14.131	14.267	Statement of profit or loss and other comprehensive income accounts

Selisih kurs yang timbul dari penjabaran investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri disajikan dalam ekuitas. Jika kegiatan usaha luar negeri tersebut dilepaskan, maka selisih kurs yang berasal dari penjabaran investasi neto dalam kegiatan usaha luar negeri tersebut, yang sebelumnya disajikan dalam ekuitas, diakui dalam laba rugi sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian penjualan.

The translation of the net investment in foreign entities is taken to equity. When a foreign operation is sold, exchange differences arising from the translation of the net investment in such foreign operation taken to equity are recognized in profit or loss as part of the gain or loss on sale.

e. Transaksi Pihak Berelasi

Orang atau entitas dikategorikan sebagai pihak berelasi Grup apabila memenuhi definisi pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Semua transaksi signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

e. Transactions with Related Parties

A person or entity is considered a related party of the Group if it meets the definition of a related party in PSAK No. 7 "Related Party Disclosures".

All significant transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

f. Kas dan Setara Kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi pencairannya.

f. Cash and Cash Equivalents

Cash consists of cash on hand and in banks. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three (3) months or less from the date of placement, and which are not used as collateral and are not restricted.

g. Deposito Berjangka

Deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga (3) bulan pada saat penempatan namun dijamin, atau dibatasi pencairannya, dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga (3) bulan pada saat penempatan disajikan sebagai "Investasi".

h. Instrumen Keuangan

Pembelian atau penjualan yang reguler atas instrumen keuangan diakui pada tanggal transaksi.

Instrumen keuangan pada pengakuan awal diukur pada nilai wajarnya, yang merupakan nilai wajar kas yang diserahkan (dalam hal aset keuangan) atau yang diterima (dalam hal liabilitas keuangan). Nilai wajar ditentukan dengan mengacu pada harga transaksi atau harga pasar yang berlaku. Jika harga pasar tidak dapat ditentukan dengan andal, maka nilai wajar dihitung berdasarkan estimasi jumlah seluruh pembayaran atau penerimaan kas masa depan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga pasar yang berlaku untuk instrumen sejenis dengan jatuh tempo yang sama atau hampir sama. Pengukuran awal instrumen keuangan termasuk biaya transaksi, kecuali untuk instrumen keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Biaya transaksi diamortisasi sepanjang umur instrumen menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengklasifikasian instrumen keuangan dilakukan berdasarkan tujuan perolehan instrumen tersebut dan mempertimbangkan apakah instrumen tersebut memiliki kuotasi harga di pasar aktif.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Grup memiliki instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, aset keuangan tersedia untuk dijual dan liabilitas keuangan lain-lain. Oleh karena itu, kebijakan akuntansi terkait dengan instrumen keuangan dalam kategori investasi dimiliki hingga jatuh tempo dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi tidak diungkapkan.

g. Time Deposits

Time deposits with maturities of three (3) months or less from the date of placement which are used as collateral or are restricted, and time deposits with maturities of more than three (3) months from the date of placement are presented as "Investments".

h. Financial Instruments

All regular way purchases and sales of financial instruments are recognized on the transaction date.

Financial instruments are recognized initially at fair value, which is the fair value of the consideration given (in case of an asset) or received (in case of a liability). The fair value is determined by reference to the transaction price or other market prices. If such market prices are not reliably determinable, the fair value is estimated as the sum of all future cash payments or receipts, discounted using the prevailing market rates of interest for similar instruments with similar maturities. The initial measurement of financial instruments, except for financial instruments at fair value through profit and loss (FVPL), includes transaction costs.

Transaction costs are amortized over the terms of the instruments based on the effective interest rate method.

The classification of the financial instruments depends on the purpose for which the instruments were acquired and whether they are quoted in an active market.

As of December 31, 2019 and 2018, the Group has financial instruments under financial assets at FVPL, loans and receivables, available for sale (AFS) financial assets and other financial liabilities categories. Thus, accounting policies related to held-to-maturity (HTM) investments and financial liabilities at FVPL categories were not disclosed.

Laba/Rugi Hari ke-1

Apabila harga transaksi dalam suatu pasar yang tidak aktif berbeda dengan nilai wajar instrumen sejenis pada transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi atau berbeda dengan nilai wajar yang dihitung menggunakan teknik penilaian dimana variabelnya merupakan data yang diperoleh dari pasar yang dapat diobservasi, maka Grup mengakui selisih antara harga transaksi dengan nilai wajar tersebut (yakni Laba/Rugi hari ke-1) dalam laba rugi, kecuali jika selisih tersebut memenuhi kriteria pengakuan sebagai aset yang lain. Dalam hal tidak terdapat data yang dapat diobservasi, maka selisih antara harga transaksi dan nilai yang ditentukan berdasarkan teknik penilaian hanya diakui dalam laba rugi apabila data tersebut menjadi dapat diobservasi atau pada saat instrumen tersebut dihentikan pengakuannya. Untuk masing-masing transaksi, Grup menerapkan metode pengakuan Laba/Rugi Hari ke-1 yang sesuai.

Aset Keuangan

1. Aset Keuangan yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi meliputi aset keuangan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang dikelola dan kinerja aset keuangan tersebut dievaluasi berdasarkan nilai wajar.

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

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kategori ini meliputi investasi reksa dana tertentu dan investasi *redeemable note* yang dimiliki oleh Grup.

"Day 1" Profit/Loss

Where the transaction price in a non-active market is different from the fair value of other observable current market transactions in the same instrument or based on a valuation technique whose variables include only data from observable market, the Group recognizes the difference between the transaction price and fair value (a "Day 1" profit/loss) in profit or loss unless it qualifies for recognition as some other type of asset. In cases where the data is not observable, the difference between the transaction price and model value is only recognized in profit or loss when the inputs become observable or when the instrument is derecognized. For each transaction, the Group determines the appropriate method of recognizing the "Day 1" profit/loss amount.

Financial Assets

1. Financial Assets at FVPL

Financial assets held at FVPL comprise of financial assets designated as being held at fair value through profit or loss upon initial recognition, which are managed and their performance are evaluated on a fair value basis.

Financial assets at FVPL are recorded in the consolidated statement of financial position at fair value. Changes in fair value are recognized directly in profit or loss. Interest earned is recorded as interest income, while dividend income is recorded as part of other income according to the terms of the contract, or when the right of payment has been established.

As of December 31, 2019 and 2018, the Group's certain investments in mutual fund and redeemable note are included in this category.

2. Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kategori ini meliputi kas dan setara kas, investasi - deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi non-usaha yang dimiliki oleh Grup.

3. Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual merupakan aset yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau tidak diklasifikasikan dalam kategori instrumen keuangan yang lain, dan selanjutnya diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi diakui pada bagian ekuitas sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau dianggap telah mengalami penurunan nilai, dimana pada saat itu akumulasi keuntungan atau kerugian direklasifikasi ke laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kategori ini meliputi investasi Grup dalam saham yang dicatat dengan metode biaya dan investasi pada reksa dana tertentu.

Karena nilai wajarnya tidak dapat ditentukan secara andal, maka investasi Grup dalam saham sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 14 dinyatakan pada biaya perolehan, setelah dikurangi penurunan nilai, jika ada.

2. Loans and Receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market and are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method, less any allowance for any impairment.

As of December 31, 2019 and 2018, the Group's cash and cash equivalents, investments - time deposits, trade accounts receivable, other accounts receivable and due from related parties are included in this category.

3. AFS Financial Assets

AFS financial assets are those which are designated as such or not classified in any of the other categories and are subsequently measured at fair value with unrealized gains or losses recognized in equity until the investment is derecognized, or determined to be impaired, at which time the cumulative gain or loss is reclassified to profit or loss.

As of December 31, 2019 and 2018, this category includes Group's investments in shares of stocks accounted for under the cost method and certain investment in mutual funds.

In the absence of a reliable basis for determining the fair value, the Group's investments in shares of stock enumerated in Note 14 are carried at cost, net of any impairment.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

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

Instrumen Ekuitas

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

Liabilitas Keuangan

Liabilitas Keuangan Lain-lain

Kategori ini merupakan liabilitas keuangan yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal tidak ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Grup untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan.

Liabilitas keuangan lain-lain selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan suku bunga efektif.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kategori ini meliputi utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang, utang obligasi, utang usaha, beban akrual, setoran jaminan dan liabilitas lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Financial Liabilities and Equity Instruments

Financial liabilities and equity instruments of the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and equity instrument. The accounting policies adopted for specific financial instruments are set out below.

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Financial Liabilities

Other Financial Liabilities

This category pertains to financial liabilities that are not held for trading or not designated at FVPL upon the inception of the liability.

Issued financial instruments or their components, which are not classified as financial liabilities at FVPL are classified as other financial liabilities, where the substance of the contractual arrangement results in the Group having an obligation either to deliver cash or another financial asset to the holder, or to satisfy the obligation other than by the exchange of a fixed amount of cash or another financial asset for a fixed number of own equity shares.

Other financial liabilities are subsequently carried at amortized cost using the effective interest rate method.

As of December 31, 2019 and 2018, the Group's short-term bank loans, long-term bank loans, bonds payable, trade accounts payable, accrued expenses, security deposits and other liabilities are included in this category.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup 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.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, manajemen Grup menelaah apakah suatu aset keuangan atau kelompok aset keuangan telah mengalami penurunan nilai.

1. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen pertama-tama menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, dan secara individual atau kolektif untuk aset keuangan yang jumlahnya tidak signifikan secara individual. Jika manajemen menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, baik aset keuangan tersebut signifikan atau tidak signifikan, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa rugi penurunan nilai telah terjadi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut. Nilai tercatat aset tersebut langsung dikurangi dengan penurunan nilai yang terjadi atau menggunakan akun cadangan dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable right to offset the recognized amounts and there is intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Impairment of Financial Assets

The Group's management assesses at each consolidated statement of financial position date whether a financial asset or group of financial assets is impaired.

1. Assets Carried at Amortized Cost

The management first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, and individually or collectively for financial assets that are not individually significant. If the management determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics and that group of financial assets is collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss, is or continues to be recognized are not included in a collective assessment of impairment.

If there is an objective evidence that an impairment loss has been incurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the financial asset's original effective interest rate. The carrying amount of the asset shall be reduced either directly or through the use of an allowance account. The amount of loss is charged to profit or loss.

Jika, pada tahun berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, maka dilakukan penyesuaian atas cadangan kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui. Pemulihan penurunan nilai selanjutnya diakui dalam laba rugi, dengan ketentuan nilai tercatat aset setelah pemulihan penurunan nilai tidak melampaui biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan tersebut.

2. Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga di pasar aktif dan tidak diukur pada nilai wajar karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, maka jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat pengembalian yang berlaku di pasar untuk aset keuangan serupa.

3. Aset keuangan tersedia untuk dijual

Dalam hal instrumen ekuitas dalam kelompok tersedia untuk dijual, penelaahan penurunan nilai ditandai dengan penurunan nilai wajar dibawah biaya perolehannya yang signifikan dan berkelanjutan. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka kerugian penurunan nilai kumulatif yang dihitung dari selisih antara biaya perolehan dengan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi, dikeluarkan dari ekuitas dan diakui dalam laba rugi. Kerugian penurunan nilai tidak boleh dipulihkan melalui laba rugi. Kenaikan nilai wajar setelah terjadinya penurunan nilai diakui di ekuitas.

If, in a subsequent year, the amount of the impairment loss decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed. Any subsequent reversal of an impairment loss is recognized in profit or loss, to the extent that the carrying value of the asset does not exceed its amortized cost at the reversal date.

2. Assets Carried at Cost

If there is an objective evidence that an impairment loss has been incurred on an unquoted equity instrument that is not carried at fair value because its fair value cannot be reliably measured, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the current market rate of return for a similar financial asset.

3. AFS Financial Assets

In case of equity investments classified as AFS, assessment of any impairment would include a significant or prolonged decline in the fair value of the investments below its cost. Where there is evidence of impairment, the cumulative loss measured as the difference between the acquisition cost and the current fair value, less any impairment loss on that financial asset previously recognized in profit or loss is removed from equity and recognized in profit or loss. Impairment losses on equity investments are not reversed through profit or loss. Increases in fair value after impairment are recognized directly in equity.

Dalam hal instrumen utang dalam kelompok tersedia untuk dijual, penurunan nilai ditelaah berdasarkan kriteria yang sama dengan aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Bunga tetap diakui berdasarkan suku bunga efektif asal yang diterapkan pada nilai tercatat aset yang telah diturunkan nilainya, dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan bunga. Jika, pada tahun berikutnya, nilai wajar instrumen utang meningkat dan peningkatan nilai wajar tersebut karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui dalam laba rugi, maka penurunan nilai yang sebelumnya diakui harus dipulihkan melalui laba rugi.

In the case of debt instruments classified as AFS, impairment is assessed based on the same criteria as financial assets carried at amortized cost. Interest continues to be accrued at the original effective interest rate on the reduced carrying amount of the asset and is recorded as part of interest income. If, in subsequent year, the fair value of a debt instrument increases and the increase can be objectively related to an event occurring after the impairment loss was recognized in profit or loss, the impairment loss is reversed through profit or loss.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

1. Aset Keuangan

1. Financial Assets

Aset keuangan (atau bagian dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika:

Financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognized when:

- a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;
- b. Grup tetap memiliki hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar kepada pihak ketiga atas arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa adanya penundaan yang signifikan berdasarkan suatu kesepakatan; atau
- c. Grup telah mentransfer haknya untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

- a. The rights to receive cash flows from the asset have expired;
- b. The Group retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement; or
- c. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

2. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan, atau telah kadaluarsa.

i. Pengukuran Nilai Wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya, atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 – harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;

2. Financial Liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged, cancelled or has expired.

i. Fair Value Measurement

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability or;
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The Group must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

When the Group uses valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

- Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;

- Level 2 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 – teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

j. Persediaan

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*); bangunan yang sedang dikonstruksi (rumah tinggal, ruko dan bangunan *strata title*); dan tanah; dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan dibentuk untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

- Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
- Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by re-assessing categorization at the end of each reporting period.

j. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories consist of land and building ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title), building under construction (houses, shophouses and buildings with strata title), and land, which are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Allowance for decline in value of the inventories are provided to reduce the carrying value of inventories to their net realizable values.

The cost of land under development consists of the cost of land for development, direct and indirect real estate development costs and capitalized borrowing costs. The total costs of land under development is transferred to land and building units ready for sale when land development is completed, based on the area of saleable lots.

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi termasuk biaya konstruksi dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Akumulasi biaya ke proyek pengembangan tidak dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan cadangan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah cadangan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

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

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direalokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Persediaan dari Hotel

Persediaan dari hotel dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

The cost of building under construction includes construction costs is transferred to land and building units ready for sale when the development of land and construction of the buildings is completed and when it is ready for sale. Cost is determined using the specific identification method.

The allocation of costs to the project development continues even if the realization of future revenues is less than the carrying value of the project. However, periodic provisions are made for these differences. The total provision reduces the carrying value of the project to its net realizable value and is charged as an expense in profit or loss when recognized.

Expenses incurred for repairs and maintenance of the completed projects and those projects which are substantially ready for use are charged to current operations.

Cost estimates and allocation are reviewed at the end of every reporting period until the project is substantially completed. If there are any substantial changes from the estimates, the Group revises and reallocates costs.

Costs which are not related to real estate development are charged to current operations when incurred.

Hotel Inventories

Hotel inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas, kecuali investasi pada entitas asosiasi tertentu yang dimiliki secara tidak langsung melalui entitas yang merupakan organisasi modal ventura, reksa dana, unit perwalian atau entitas sejenis, yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi sesuai dengan PSAK No. 55.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama. Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi atau ventura bersama adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka Grup menghentikan pengakuannya atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi atau ventura bersama. Pada saat perolehan investasi, setiap selisih lebih antara biaya perolehan investasi dengan bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi dari investee diakui sebagai goodwill, yang termasuk dalam nilai tercatat investasi. Setiap selisih lebih bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi terhadap biaya perolehan investasi langsung diakui dalam laba rugi pada periode perolehan investasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

k. Investments in Associates and Joint Ventures

The results and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except for certain investments in associates held indirectly through an entity that is a venture capital organization, mutual fund, unit trust or smiliar entities which are measured at fair value through profit and loss in accordance with PSAK No. 55.

Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted there after to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. On acquisition of the investment in an associate or a joint venture, any excess of the cost of the investment over the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities of the investee is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of the investment is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama milik Grup, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

i. Perlengkapan

Perlengkapan pengelola gedung dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*).

Nilai realisasi bersih merupakan nilai penggantian kini.

m. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

n. Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

o. Aset Tetap

Pemilikan Langsung

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

When a Group entity transacts with an associate or a joint venture of the Group, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of interests in the associate or joint venture that are not related to the Group.

i. Supplies

Building maintenance supplies are stated at the lower of cost or net realizable value.

Net realizable value is the current replacement cost.

m. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over their beneficial or contract periods using the straight-line method.

n. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The cost of land for development consists of pre-acquisition costs of the land, land acquisition costs, and borrowing costs, and is transferred to land under development when the development of land has started.

o. Property and Equipment

Direct Acquisition

Property and equipment, except land, are carried at cost, excluding day to day servicing, less accumulated depreciation and any impairment in value, if any. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value, if any.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

The initial cost of property and equipment consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the property and equipment to its working condition and location for its intended use.

Beban-belan yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-belan tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-belan tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Expenditures incurred after the property and equipment have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to operations in the year such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of the property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of property and equipment.

Penyusutan dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap atau periode sewa untuk perbaikan aset yang disewa, mana yang lebih pendek, sebagai berikut:

Depreciation is computed on a straight-line basis over the property and equipment's useful lives or term of the lease for leasehold improvements, whichever is shorter, as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan	20 - 30	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	5	Building improvements
Perbaikan aset yang disewa	5	Leasehold improvements
Peralatan kantor	4 - 8	Office equipment
Peralatan proyek	5 - 8	Project equipment
Peralatan perencanaan	5	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	5	Water treatment equipment
Mesin-mesin	5	Machinery
Kendaraan	4 - 8	Motor vehicles

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

The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying values may not be recoverable.

Dalam setiap inspeksi yang signifikan, biaya inspeksi diakui dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian apabila memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya.

When each major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the item of property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. Such major inspection is capitalized and amortized over the next major inspection activity.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Aset Tetap Dalam Pembangunan

Aset tetap dalam pembangunan merupakan aset tetap dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

p. Properti Investasi

Pemilikan Langsung

Properti investasi terdiri dari aset kepemilikan langsung dan aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih adalah aset yang pembangunannya didanai oleh Grup sampai dengan siap dioperasikan, yang kemudian dikelola oleh Grup dan selanjutnya diserahkan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian bangun, kelola dan alih.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising from de-recognition of property and equipment is included in profit or loss in the period the item is derecognized.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial end period.

Construction in Progress

Construction in progress represents property and equipment under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective property and equipment account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

p. Investment Properties

Direct Acquisition

Investment properties consisting of directly acquired properties and properties under Build, Operate and Transfer (BOT) agreements, except land, are measured at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met; and excludes the costs of day to day servicing of an investment property.

Properties under BOT agreements are assets the development of which were funded by the Group then managed by the Group until such time the asset is transferred to asset holders at the end of concession period.

Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (*straight-line method*) selama estimasi masa manfaatnya yakni lima (5) sampai dengan tiga puluh (30) tahun, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih yang disusutkan dengan jangka waktu antara dua puluh (20) sampai dengan tiga puluh (30) tahun.

Properti investasi, kecuali aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih, dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan konsolidasian) 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. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut. Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih dihentikan pengakuannya pada saat penyerahan kepada pemilik aset pada saat berakhirnya perjanjian dengan menghapus seluruh akun yang timbul berkaitan dengan aset yang bersangkutan.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dan 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.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Properti Investasi Dalam Pembangunan

Properti investasi dalam pembangunan merupakan properti investasi dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan. Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun properti investasi yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

Investment properties are depreciated using the straight-line method based on estimated useful lives of five (5) to thirty (30) years, except properties under BOT agreements which are depreciated over the period of BOT agreements ranging from twenty (20) to thirty (30) years.

Investment properties, except properties under BOT agreements, are derecognized when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the period of retirement or disposal. Properties under BOT agreements are derecognized upon transfer to asset holders at the end of BOT agreement period by reversing all accounts related to the assets.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, and commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment properties 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.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial end period.

Construction in Progress

Construction in progress represents investment properties under construction which is stated at cost and is not depreciated. The accumulated costs are reclassified to the respective investment properties account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

q. Aset Takberwujud

Goodwill

Goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun dan dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penurunan nilai. Penurunan nilai goodwill tidak dapat dipulihkan. Keuntungan atau kerugian yang diakui pada saat pelepasan entitas anak harus memperhitungkan nilai tercatat goodwill dari entitas anak yang dijual tersebut.

Goodwill dialokasikan ke UPK untuk tujuan uji penurunan nilai. Alokasi dilakukan ke UPK atau kelompok UPK yang diharapkan akan mendapat manfaat dari kombinasi bisnis yang menimbulkan goodwill tersebut.

r. Dana Syirkah Temporer

Dana yang diterima dari pemilik dana dalam akad musyarakah mutanaqisha diakui sebagai dana syirkah temporer pada saat diterima sebesar jumlah kas diterima. Pada tanggal pelaporan, dana syirkah temporer diukur sebesar jumlah yang diterima.

Beban bagi hasil dana syirkah temporer yang sudah diperhitungkan tetapi belum diserahkan kepada pemilik dana, jika ada, diakui sebagai liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

s. Transaksi Sewa

Penentuan apakah suatu kontrak merupakan atau mengandung unsur sewa adalah berdasarkan substansi kontrak pada tanggal awal sewa, yakni apakah pemenuhan syarat kontrak tergantung pada penggunaan aset tertentu dan kontrak tersebut berisi hak untuk menggunakan aset tersebut.

q. Intangible Assets

Goodwill

Goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated impairment losses. Impairment losses on goodwill are not reversed. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

Goodwill is allocated to CGU for the purpose of impairment testing. The allocation is made to those CGU or groups of CGU that are expected to benefit from the business combination in which the goodwill arose.

r. Temporary Syirkah Fund

Funds received from the owner of the funds in musyarakah mutanaqisha are recognized as temporary syirkah fund equivalent to the amount received when cash received. At the reporting date, the temporary syirkah fund is measured at the amount received.

Temporary syirkah fund expenses that are taken into account but not yet delivered to the owner of the funds, if any, is recognized as a liability in the consolidated statement of financial position.

s. Lease Transactions

The determination of whether an arrangement is or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date of whether the fulfillment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets and the arrangement conveys a right to use the asset.

Perlakuan Akuntansi sebagai Lessee

Sewa Pembiayaan

Sewa pembiayaan, yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset kepada Grup, dikapitalisasi pada awal sewa sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas sehingga menghasilkan suatu suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Beban keuangan dibebankan ke laba rugi.

Aset sewaan disusutkan sepanjang estimasi umur manfaatnya. Apabila tidak terdapat keyakinan memadai bahwa Grup akan memperoleh hak kepemilikan atas aset tersebut pada akhir masa sewa, maka aset sewaan disusutkan sepanjang estimasi umur manfaat aset atau masa sewa, mana yang lebih pendek.

Sewa Operasi

Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam laba rugi dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

Perlakuan Akuntansi sebagai Lessor

Sewa Pembiayaan

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan apabila sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset. Aset sewa pembiayaan disajikan dalam akun investasi sewa neto pembiayaan.

Investasi sewa neto pembiayaan terdiri dari jumlah piutang sewa (investasi sewa bruto) ditambah nilai residu yang dijamin (harga opsi) yang akan diterima pada akhir masa sewa, dikurangi pendapatan bunga ditangguhkan.

Dalam transaksi sewa pembiayaan penjualan (*sales type lease*), Grup bertindak sebagai *lessor* sekaligus penyedia atau pengembang aset sewaan.

Accounting Treatment as a Lessee

Finance Lease

Leases which transfer to the Group substantially all the risks and benefits incidental to ownership of the leased item, are capitalized at the inception of the lease at the fair value of the leased property or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. Lease payments are apportioned between the finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest in the remaining balance of the liability. Finance charges are recognized in profit or loss.

Capitalized leased assets are depreciated over the estimated useful life of the assets except if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term, in which case the lease assets are depreciated over the shorter of the estimated useful life of the assets and the lease term.

Operating Lease

Operating lease payments are recognized as an expense in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

Accounting Treatment as a Lessor

Finance Lease

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of the ownership to the lessee. Amount due from lessees under finance leases are recorded at the amount of the Group's net investments in finance lease.

Net investments in finance lease consist of the total lease receivables (investment lease – gross) plus the guaranteed residual value (option price) to be received at the end of the lease period, less unearned lease income.

In a sales type lease, the Group acted as lessor and developer of the leased assets.

Pada saat dimulainya sewa, jumlah pembayaran sewa minimum (setelah dikurangi biaya transaksi yang harus dibayar Grup), diakui sebagai investasi sewa bruto pembiayaan. Selisih antara investasi sewa bruto pembiayaan dengan nilai kini pembayaran sewa minimum, yang didiskontokan dengan suku bunga implisit dalam sewa, diakui sebagai pendapatan bunga ditangguhkan, yang diamortisasi menjadi pendapatan bunga sepanjang periode sewa pada suatu pola yang mencerminkan tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi sewa neto pembiayaan.

Nilai kini pembayaran sewa minimum atau nilai wajar aset sewaan, mana yang lebih rendah, diakui sebagai penjualan dalam laba rugi. Nilai perolehan atau nilai tercatat aset sewaan ditambah dengan biaya langsung awal, diakui sebagai beban pokok penjualan dalam laba rugi. Grup mengakui laba atau rugi atas selisih dari penjualan dan beban pokok penjualan tersebut.

Sewa Operasi

Sewa dimana Grup tetap mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Biaya langsung awal yang dapat diatribusikan secara langsung dengan negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui ke laba rugi selama masa sewa sesuai dengan dasar pengakuan pendapatan sewa.

t. Saham Treasuri

Pada saat Perusahaan membeli kembali saham Perusahaan (saham treasuri), maka imbalan yang dibayarkan, termasuk biaya-biaya transaksi inkremental yang teratribusikan langsung (bersih setelah pajak penghasilan), dikurangkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham Perusahaan sampai dengan saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Jika saham tersebut kemudian diterbitkan kembali, maka setiap imbalan yang diterima, setelah dikurangkan dengan biaya-biaya transaksi inkremental yang teratribusikan langsung dan dampak pajak penghasilan, dibukukan pada ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

At the beginning of the lease, the minimum lease payments (net of executory costs to be paid by the Group), are recorded as gross investments in the lease. The difference between the gross investments in the lease and the sum of the present value computed at the interest rate implicit in the lease of the gross investments is recorded as unearned interest income, which is amortized to income over the lease term so as to produce a constant periodic rate of return on the net investment in the lease.

The present value of minimum lease payments or the asset's fair value whichever is lower, is recorded as the sales price in profit or loss. The cost or carrying amount of the leased assets, plus any initial direct costs is recognized as cost of sales in profit or loss. The Group recognized gain or loss over the difference between sales price and cost of sales.

Operating Lease

Leases where the Group retains substantially all the risks and benefits of ownership of the asset are classified as operating leases. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income.

t. Treasury Shares

Where the Company purchases the Company's equity share capital (treasury shares), the consideration paid, including any directly attributable incremental transaction costs (net of income taxes) is deducted from equity attributable to the Company's equity holders until the shares are cancelled or reissued. Where such ordinary share are subsequently reissued, any consideration received, net of any directly attributable incremental transaction costs and the related income tax effects, is included in equity attributable to the owners of the Company.

u. **Biaya Tangguhan**

Perangkat Lunak

Biaya yang dibayarkan atas layanan piranti lunak komputer dan biaya perawatan perangkat lunak ditangguhkan dan diamortisasi menggunakan metode garis lurus selama periode perjanjian.

v. **Perjanjian Konsesi Jasa**

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, menerapkan ISAK 16, "Perjanjian Konsesi Jasa" (ISAK 16) dan ISAK 22, "Perjanjian Konsesi Jasa: Pengungkapan" (ISAK 22).

ISAK 16 mengatur prinsip umum dalam pengakuan dan pengukuran hak dan kewajiban terkait dengan perjanjian konsesi jasa. ISAK 16 mengatur bahwa infrastruktur tidak diakui sebagai aset tetap operator (pihak penerima konsesi jasa) karena perjanjian jasa kontraktual tidak memberikan hak kepada operator untuk mengendalikan penggunaan infrastruktur jasa publik. Operator memiliki akses untuk mengoperasikan infrastruktur dalam menyediakan jasa publik untuk kepentingan pemberi konsesi sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam kontrak.

ISAK 22 memberikan panduan spesifik mengenai pengungkapan yang diperlukan atas perjanjian konsesi jasa.

TBS membukukan perjanjian konsesi jasa sebagai model aset tak berwujud karena memiliki hak (lisensi) untuk membebaskan pengguna jasa publik. Pada saat pengakuan awal, aset konsesi dicatat pada nilai wajar dari imbalan yang diterima atau akan diterima. Aset konsesi ini adalah aset tak berwujud yang akan diamortisasi selama sisa masa hak konsesi sejak tanggal pengoperasian ruas jalan tol. Selama masa konstruksi, akumulasi biaya perolehan dan konstruksi jalan tol diakui sebagai aset konsesi dalam konstruksi sesuai dengan tingkat atau persentase penyelesaian konstruksi pada setiap periode pelaporan. Amortisasi mulai dibebankan pada saat aset konsesi tersebut siap digunakan.

u. **Deferred Charges**

Software

Costs incurred from the acquisition of computer software and software service fee are deferred and are amortized using the straight-line method over the term of the agreement.

v. **Service Concession Arrangement**

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, has adopted ISAK 16 "Service Concession Arrangement" (ISAK 16) and ISAK 22, "Service Concession Arrangement: Disclosure" (ISAK 22).

ISAK 16 determines the general principles in the recognition and measurement of liabilities and rights related to service concession arrangement. ISAK 16 regulates that an operator (concession right beneficiary) does not recognize any infrastructure assets because the contractual service arrangement does not convey the right to control the use of the public service infrastructure to the operator. The operator has access to operate the infrastructure to provide the public service on behalf of the grantor in accordance with the terms specified in the contract.

ISAK 22 provides specific guidance for the required disclosures regarding the services concession arrangement.

TBS accounts for its service concession arrangement under the intangible asset model as it receives the right (license) to charge users of public service. At initial recognition, concession assets are recorded at the fair value of the benefit received or to be received. These concession assets are intangible assets which are amortized over the remaining concession period from the date of operation of the toll road. During the construction period, the accumulated toll road construction cost is recognized as concession assets in construction in accordance with the level or percentage of completion of construction at each reporting period. The amortization of the cost starts when the concession assets are ready to be operated.

Aset konsesi akan dihentikan pengakuannya pada saat berakhirnya masa konsesi. Tidak akan ada keuntungan atau kerugian saat penghentian pengakuan karena aset konsesi diharapkan telah diamortisasi secara penuh, akan diserahkan kepada Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) tanpa syarat.

Hak konsesi yang diberikan kepada TBS dapat dipindahkan dengan persetujuan Pemerintah/BPJT. Hak konsesi ini akan diserahkan ke Pemerintah/BPJT pada saat akhir masa konsesi dan, pada saat itu, seluruh akun yang berhubungan dengan hak konsesi akan dihentikan pengakuannya.

w. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, Grup menelaah apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat uji penurunan nilai aset perlu dilakukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

The concession assets are derecognized at the end of the concession period. There will be no gain or loss upon derecognition as the concession assets which are expected to be fully amortized by then, will be handed over to the Toll Road Regulatory Agency (BPJT) with no consideration.

Concession rights granted to TBS are transferrable with approval from the Government/BPJT. These concession right assets will be transferred to the Government/BPJT at the end of the concession period and, at such time, all accounts related to the concession rights assets will be derecognized.

w. Impairment of Non-Financial Assets

The Group assesses at each annual reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognized in profit or loss. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam tahun sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

x. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan diakui ketika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke Grup dan manfaat ini dapat diukur secara andal.

Pendapatan diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima dari penjualan barang dan jasa dalam kegiatan usaha normal Grup. Pendapatan disajikan bersih setelah dikurangkan dengan Pajak Pertambahan Nilai dan diskon dan setelah eliminasi penjualan intra Grup.

Pendapatan dari Penjualan Persediaan Real Estat

Pendapatan penjualan bangunan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;

x. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured.

Revenue is measured as the fair value of the consideration received or receivable for the sale of goods and services in the ordinary course of the Group's activities. Revenue is shown net of Value-Added Tax and discounts and after eliminating sales within the Group.

Revenues from Sale of Real Estate Inventories

Revenues from sale of houses, shophouses and other similar buildings, including land, are recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- the sale is consummated;
- the selling price is collectible, wherein the total payments made by the buyer is at least 20% of the total agreed selling price, and the amount paid cannot be refunded by the buyer;

- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*), apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

Pendapatan atas penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya, serta unit kepemilikan secara *time sharing* yang belum selesai pembangunannya, diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;

- the seller's receivable is not subject to future subordination; and
- the seller has transferred to the buyer the usual risks and rewards of ownership in a transaction that is in substance a sale and does not have a substantial continuing involvement with the property.

Revenues from retail sale of land, without building thereon, are recognized based on the full accrual method when all of the following conditions are met:

- the total payments made by the buyer is at least 20% of the agreed selling price and that amount is not refundable;
- the selling price is collectible;
- the seller's receivable is not subject to future subordination;
- the land development process is complete, so that the seller has no further obligations related to the land sold; such as requirement to improve the land, or to construct facilities as agreed or is the obligation of the seller based on the purchase and sale contract or the provisions of prevailing law and regulations; and
- only the land is sold without any requirement of the seller's involvement in the construction of the building on the land.

Revenues from sale of condominiums, apartments, office buildings, shopping centers, other buildings of similar type and units of time-sharing ownership are recognized using the percentage-of-completion method if all of the following criteria are satisfied:

- the construction process has already commenced, that is, the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;

- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

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

Tingkat atau persentase penyelesaian pengembangan real estat ditentukan berdasarkan proporsi (dalam persentase) aktivitas pengembangan real estat yang telah dilaksanakan sampai suatu tanggal tertentu terhadap total aktivitas pengembangan real estat yang harus dilaksanakan.

Pendapatan atas penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya, serta unit kepemilikan secara *time sharing* yang telah selesai pembangunannya, harus diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*).

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai "Uang muka diterima" dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

Pendapatan Sewa dan Jasa Pelayanan

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu dan pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diserahkan.

Pendapatan Kamar Hotel dan Lain-lain

Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan dari Keanggotaan Klub

Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.

- the total payments made by the buyer is at least 20% of the total agreed selling price, and that amount is not refundable; and
- the amount of revenue and cost of the property can be reliably estimated.

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

The level or percentage of completion of a real estate development is determined in proportion (in percentage) to the real estate development activity incurred up to a certain date relative to the total development activity of the real estate projects.

The revenues from sale of condominiums, apartments, office buildings, shopping centers, other buildings of similar type and units of time-sharing ownership, construction of which have been completed, are recognized using the full accrual method.

If any of the above conditions is not met, all payments received from the buyers are recorded as "Advances received" using the deposit method, until all of the conditions are met.

Rental and Service Revenues

Rental revenue is recognized on a straight line basis over the term of the lease contract, while service revenue is recognized when services are rendered to the lessees.

Hotel Room and Other Hotel Revenues

Hotel room revenues are recognized based on actual room occupancy, while other hotel revenues are recognized when goods are delivered or when services are rendered to hotel guests.

Club Membership Revenue

Club membership revenue is recognized based on the membership period.

Pendapatan Bunga

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

Pendapatan Konstruksi

TBS mengakui aset tak berwujud atas jasa konstruksi dimana TBS menerima hak (lisensi) untuk membebaskan pengguna jasa publik. Suatu hak untuk membebaskan pengguna jasa publik bukan merupakan hak tanpa syarat untuk menerima kas karena jumlahnya bergantung pada sejauh mana publik menggunakan jasa. Pada fase konstruksi, TBS mencatat aset takberwujud atas jasa konstruksi. TBS mengakui pendapatan dan biaya konstruksi sesuai dengan basis kontrak biaya-plus.

Pengakuan Beban

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

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

Beban konstruksi merupakan seluruh biaya konstruksi pembangunan jalan tol. Konstruksi pembangunan jalan tol termasuk peningkatan kapasitas jalan tol yang meliputi seluruh biaya yang berhubungan langsung dengan pembangunan jalan tol, termasuk biaya pembangunan jalan akses ke jalan tol, jalan alternatif dan fasilitas jalan umum yang disyaratkan ditambah biaya pinjaman lain yang secara langsung digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tersebut.

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Interest Income

Interest income from all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

Construction Revenue

TBS recognizes intangible assets for construction services in which TBS receives the rights (license) to charge users of public services. A right to charge users of public services is not an unconditional right to receive cash because the amounts depend on the extent of public usage of the service. In the construction period, TBS records intangible assets of construction service. TBS recognizes revenues and costs of construction by using cost-plus contract basis.

Expense Recognition

Cost of sales are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

Constuction cost represents the entire cost of construction of toll road. Construction of toll road include the increasing of capacity of toll roads which includes all costs directly related to the construction of toll roads, including the cost of construction of access roads to toll roads, alternative roads and public roads required plus other borrowing costs which are direcly used to funded the construction of the asset.

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

y. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka entitas menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama tahun berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

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

z. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah yang tak-terdiskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pasca-kerja manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan pada saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

y. Borrowing Costs

Borrowing costs which are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets which are capitalized as part of the acquisition cost of the qualifying assets. Other borrowing costs are recognized as expense in the period in which they are incurred.

To the extent that the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the entity determines the amount of borrowing costs eligible for capitalization as the actual borrowing costs incurred on that borrowing during the year less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

The Group suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

The Group ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

z. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits Liability

Short-term employee benefits are recognized at its undiscounted amount as a liability after deducting any amount already paid in the consolidated statement of financial position and as an expense in profit or loss.

Long-term Employee Benefits Liability

Long-term employee benefits liability represents post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

aa. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

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

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui sebagai liabilitas jika terdapat perbedaan temporer kena pajak yang timbul dari perbedaan antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan jumlah tercatatnya pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan. Aset pajak tangguhan diakui dan direviu pada setiap tanggal pelaporan atau diturunkan jumlah tercatatnya, sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (atau peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

bb. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

cc. Laba per Saham

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

aa. Income Tax

Current Tax

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

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and the carry forward benefit of any unused tax losses. Deferred tax assets are recognized and reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward benefit of unused tax losses can be utilized.

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

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

bb. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

cc. Earnings per Share

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the period.

dd. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

ee. 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.

ff. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

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

3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan, dan Asumsi Manajemen

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

dd. Segment Information

Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

ee. 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.

ff. Events After the Reporting Date

Post year-end events that provide additional information about the consolidated statement of financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. Management Use of Estimates, Judgments, and Assumptions

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pertimbangan

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

a. **Pengendalian Bersama pada Pengendalian Bersama Entitas**

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Manajemen Grup menetapkan bahwa Grup memiliki pengendalian atas ventura bersama seperti yang diungkapkan pada Catatan 14, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi pada ventura bersama dibuat oleh Grup bersama-sama dengan pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

b. **Mata Uang Fungsional**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan untuk menentukan mata uang fungsional entitas anak luar negeri.

Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah mata uang lingkungan ekonomi utama dimana masing-masing entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa, dan mata uang dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan harga jual barang dan jasa entitas, dan merupakan mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan dihasilkan.

Management believes that the following represent a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions made that affected certain reported amounts of and disclosures in the consolidated financial statements.

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

a. **Joint Control in Joint Arrangements**

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require unanimous consent of the parties sharing control. The Group's management determined that it has joint control over the joint ventures as disclosed in Note 14, since the decision in economic activities of these joint ventures are made by the Group jointly with the other venturers.

b. **Functional Currency**

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made judgment on the determination of functional currency of the foreign subsidiaries.

The functional currency of the Company and its subsidiaries is the currency of the primary economic environment in which each of them operates. It is the currency, among others, that mainly influences sales prices for goods and services, and of the country whose competitive forces and regulations mainly determine the sales prices of its goods and services, and the currency in which funds from financing activities are generated.

c. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 55. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

d. 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.

e. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset Keuangan – Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Cadangan kerugian penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang dipelihara pada jumlah yang menurut manajemen adalah memadai untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya aset keuangan. Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Grup secara spesifik menelaah apakah telah terdapat bukti obyektif bahwa suatu aset keuangan telah mengalami penurunan nilai (tidak tertagih).

Cadangan yang dibentuk adalah berdasarkan pengalaman penagihan masa lalu dan faktor-faktor lainnya yang mungkin mempengaruhi kolektibilitas, antara lain kemungkinan kesulitan likuiditas atau kesulitan keuangan yang signifikan yang dialami oleh debitur atau penundaan pembayaran yang signifikan.

c. 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 PSAK No. 55. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2.

d. Financial Assets Not Quoted in Active Market

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

e. Allowance for Impairment of Financial Assets – Loans and Receivables

Allowance for impairment losses is maintained at a level considered adequate to provide for potentially uncollectible receivables. The Group assesses specifically at each consolidated statement of financial position date whether there is an objective evidence that a financial asset is impaired (uncollectible).

The level of allowance is based on past collection experience and other factors that may affect collectability such as the probability of insolvency or significant financial difficulties of the debtors or significant delay in payments.

Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka saat dan besaran jumlah yang dapat ditagih diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian masa lalu. Cadangan kerugian penurunan nilai dibentuk atas akun-akun yang diidentifikasi secara spesifik telah mengalami penurunan nilai. Akun pinjaman yang diberikan dan piutang dihapusbukukan berdasarkan keputusan manajemen bahwa aset keuangan tersebut tidak dapat ditagih atau direalisasi meskipun segala cara dan tindakan telah dilaksanakan. Suatu evaluasi atas piutang, yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala sepanjang tahun. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian penurunan nilai yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan dan estimasi yang digunakan.

If there is an objective evidence of impairment, timing and collectible amounts are estimated based on historical loss data. Allowance is provided on accounts specifically identified as impaired. Written off loans and receivables are based on management's decisions that the financial assets are uncollectible or cannot be realized in whatsoever actions have been taken. Evaluation of receivables to determine the total allowance to be provided is performed periodically during the year. Therefore, the timing and amount of allowance recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that have been used.

Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang Grup tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

The carrying value of the Group's loans and receivables as of December 31, 2019 and 2018 follows:

	2019	2018	
<i>Pinjaman yang diberikan dan piutang</i>			<i>Loans and receivables</i>
Kas dan setara kas	6.860.252.636.474	8.139.323.593.710	Cash and cash equivalents
Investasi - deposito berjangka	544.687.681.051	713.666.526.329	Investments - time deposits
Piutang usaha	180.936.200.292	292.949.765.731	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	99.554.793.715	54.179.720.468	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	262.122.500.286	177.070.562.417	Due from related parties
Jumlah	<u>7.947.553.811.818</u>	<u>9.377.190.168.655</u>	Total

f. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Surat Berharga Tersedia untuk Dijual

Grup berpedoman pada PSAK No. 55 untuk menentukan apakah terjadi penurunan nilai atas investasi tersedia untuk dijual. Penentuan tersebut mensyaratkan pertimbangan yang signifikan. Dalam membuat pertimbangan tersebut, Grup mengevaluasi, antara lain, lamanya dan sejauh mana nilai wajar investasi tersebut berada di bawah biaya perolehannya; tingkat kesehatan keuangan serta gambaran bisnis jangka pendek dari investee, termasuk faktor-faktor seperti kinerja industri dan sektor industri, perubahan teknologi serta arus kas operasi serta pendanaan.

f. Allowance for Impairment of AFS Equity Investments

The Group follows the guidance of PSAK No. 55 to determine when an AFS equity investment is impaired. This determination requires significant judgment. In making this judgment, the Group evaluates, among other factors, the duration and extent to which the fair value of an investment is less than its cost; and the financial health of and short-term business outlook for the investee, including factors such as industry and sector performance, changes in technology and operational and financing cash flow.

g. Komitmen Sewa

Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai Lessee

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup tidak menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai Lessor

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

Komitmen Sewa Pembiayaan – Grup Sebagai Lessee

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa peralatan kantor. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa pembiayaan, karena sewa tersebut memberikan opsi beli pada akhir masa sewa dan Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

Komitmen Sewa Pembiayaan – Grup Sebagai Lessor

Grup telah menandatangani perjanjian sewa bangunan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa pembiayaan, karena lessee menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

h. Perjanjian Konsesi Jasa

ISAK 16 menjelaskan pendekatan untuk membukukan perjanjian konsesi jasa yang berasal dari penyediaan jasa kepada publik. ISAK 16 mengatur bahwa operator (pihak penerima konsesi jasa) tidak membukukan infrastruktur sebagai aset tetap, namun diakui sebagai aset keuangan dan/atau aset tak berwujud.

g. Lease Commitments

Operating Lease Commitments - Group as Lessee

The Group has entered into various lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group does not bear substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

Operating Lease Commitments – Group as Lessor

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

Finance Lease Commitments - Group as Lessee

The Group has entered into office equipment leases agreement. The Group has determined that these are finance leases since it has been granted options to purchase at the end of the lease term and it bears substantially all the significant risks and benefits incidental to the ownership of these properties.

Finance Lease Commitments - Group as Lessor

The Group has entered into building lease agreement. The Group has determined that this is a finance lease since lessee bears substantially all the significant risks and benefits incidental to the ownership of these properties.

h. Service Concession Arrangement

ISAK 16 outlines an approach to account for service concession arrangement arising from entities providing public services. It provides that the operator (concession right beneficiary) should not account for the infrastructure as fixed assets, but should recognize a financial asset and/or an intangible asset.

Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) memberikan hak, kewajiban dan keistimewaan kepada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, termasuk kewenangan dalam pendanaan, desain, konstruksi, operasi dan pemeliharaan jalan tol. Pada akhir masa konsesi jasa, TBS harus menyerahkan jalan tol kepada BPJT tanpa biaya, dalam keadaan beroperasi dan kondisi yang baik, termasuk setiap dan semua tanah yang diperlukan, pekerjaan, fasilitas jalan dan peralatan tol yang secara langsung berkaitan dan berhubungan dengan pengoperasian fasilitas jalan tol.

Manajemen Grup telah menentukan bahwa Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol memenuhi kriteria sebagai model aset takberwujud, di mana aset konsesi akan diakui sebagai aset takberwujud sesuai dengan PSAK 19, "Aset Takberwujud".

i. Pajak Penghasilan

Perbedaan atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan. Jika hasil pemeriksaan pajak berbeda dengan jumlah yang sebelumnya telah dibukukan, maka selisih tersebut akan berdampak terhadap aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan dalam periode dimana hasil pemeriksaan tersebut terjadi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali Grup. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi:

The Toll Road Regulatory Agency (BPJT) granted PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, the rights, obligations and privileges including the authority to finance, design, construct, operate and maintain the toll roads. Upon expiry of the service concession period, TBS shall handover the toll roads to the BPJT without cost, fully operational and in good working condition, including any and all existing land, works, toll road facilities and equipment found therein directly related to, and in connection with, the operation of the toll road facilities.

The Group's management has determined that the Toll Road Concession Arrangement qualifies under the intangible asset model, wherein the concession asset will be recognized as an intangible asset in accordance with PSAK 19, "Intangible Assets".

i. Income Taxes

Different interpretation of complex tax regulation makes the ultimate tax determination becomes uncertain. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur:

a. Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 35.

b. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Grup membentuk cadangan kerugian penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi bahwa tidak terdapat penggunaan masa depan dari persediaan tersebut, atau terdapat kemungkinan persediaan tersebut menjadi usang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan terhadap nilai tercatat persediaan dan jumlah beban kerugian penurunan nilai persediaan, yang akhirnya akan berdampak pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat persediaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 diungkapkan pada Catatan 9.

a. Fair Value of Financial Assets and Financial Liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

The fair value of financial assets and financial liabilities are set out in Note 35.

b. Allowance for Decline in Value of Inventories

The Group provides allowance for decline in value of inventories based on its estimation that there will be no future usage of such inventories or such inventories will be slow moving in the future. While it is believed that the assumptions used in the estimation of the allowance for decline in the value of inventories reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of the carrying value of the inventories and provision for decline in value of inventories expense, which ultimately impact the result of the Group's operations.

The carrying values of inventories as of December 31, 2019 and 2018, are set out in Note 9.

c. Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

Masa manfaat dari masing-masing properti investasi dan aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis setiap aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

Nilai tercatat aset tetap dan properti investasi konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing diungkapkan pada Catatan 16 dan 17.

d. Penurunan Nilai Goodwill dan Aset Takberwujud Lainnya

Aset takberwujud, selain goodwill, diuji penurunan nilai apabila indikasi penurunan nilai telah terjadi. Untuk goodwill, uji penurunan nilai wajib dilakukan sedikitnya setahun sekali tanpa memperhatikan apakah telah terjadi indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset takberwujud membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut (UPK) serta tingkat diskonto yang tepat untuk menghitung nilai kini.

c. Estimated Useful Lives of Property and Equipment and Investment Properties

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence, and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above. A reduction in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would increase the recorded depreciation and decrease the carrying values of these assets.

The carrying values of property and equipment and investment properties as of December 31, 2019 and 2018 are set out in Notes 16 and 17, respectively.

d. Impairment of Goodwill and Other Intangible Assets

Intangible assets, other than goodwill, are reviewed for impairment whenever impairment indicators are present. While for goodwill, impairment testing is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indications of impairment. Determining the value in use of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets (CGU) and a suitable discount rate in order to calculate the present value.

Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan dalam estimasi nilai pakai dalam laporan keuangan konsolidasian adalah tepat dan wajar, namun demikian, perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

Nilai tercatat goodwill, dimana telah diuji penurunan nilai, dan aset takberwujud lainnya pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 diungkapkan pada Catatan 18 dan 19.

- e. Aset takberwujud – aset konsesi dalam konstruksi

Nilai wajar dari perolehan aset takberwujud – aset konsesi dalam pengerjaan atas penyediaan jasa konstruksi pada perjanjian jasa konsesi diestimasi untuk setara dengan estimasi nilai wajar dari pengadaan jasa konstruksi tersebut. Nilai wajar dihitung berdasarkan estimasi dari pendekatan biaya ditambah margin keuntungan tertentu (*cost plus*) yang dianggap memadai oleh Grup. Nilai tercatat aset takberwujud – aset konsesi dalam konstruksi pada tanggal 31 Desember 2019 diungkapkan pada Catatan 19.

- f. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the value in use of assets reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in this assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the the results of Group's operations.

The carrying amount of goodwill, on which impairment analysis was applied, and other intangible assets as of December 31, 2019 and 2018 are set out in Notes 18 and 19, respectively.

- e. Intangible assets – concession asset in construction

The fair value of intangible assets – concession asset in progress on construction service in a service concession arrangement was estimated to be equivalent to estimated fair value of the construction service provided. The fair value was calculated based on the estimation of total cost plus margin which is considered as reasonable by the Group. The carrying amount of intangible assets – concession asset in construction as of December 31, 2019 is set out in Note 19.

- f. Impairment of Non-Financial Assets

Impairment review is performed when certain impairment indicators are present. Determining the fair value of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets. Any significant changes in the assumptions used in determining the fair value may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material impact on results of operations.

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 diungkapkan pada Catatan 14, 15, 16 dan 17.

The carrying values of these assets as of December 31, 2019 and 2018 are set out in Notes 14, 15, 16 and 17.

g. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut dijelaskan dalam Catatan 46 dan mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi korporasi berkualitas tinggi dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

Pada tanggal dan 31 Desember 2019 dan 2018, liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 46.

g. Long-term Employee Benefits

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions are described in Note 46 and include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of high-quality corporate bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to comprehensive income and therefore, generally affect the recognized comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liability.

As of December 31, 2019 and 2018, the amount of long-term employee benefits liability is set out in Note 46.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2019	2018	
Kas	5.896.192.219	5.833.539.766	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related parties (Note 52)
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)	23.092.409.695	19.062.821.819	PT Bank Sinarmas Tbk (BS)
BS - unit Syariah	-	87.168.086	BS - Syariah unit
Jumlah - Pihak berelasi	23.092.409.695	19.149.989.905	Subtotal - Related parties
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	299.793.476.869	389.522.307.194	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Permata Tbk (Permata)	36.419.183.522	61.814.265.302	PT Bank Permata Tbk (Permata)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)	34.217.957.503	56.692.218.732	PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	21.967.461.470	31.797.363.859	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank CIMB Niaga Tbk (Niaga)	19.338.932.779	13.617.632.164	PT Bank CIMB Niaga Tbk (Niaga)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)	13.971.666.611	11.445.786.037	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)	8.031.815.251	10.904.642.263	PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Danamon)	2.157.833.701	2.554.230.732	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Danamon)
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)	1.879.771.556	3.726.734.903	PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Persero) Tbk (Mega)	1.710.760.060	1.412.459.315	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Persero) Tbk (Mega)
PT Bank Mega Tbk (Mega)	922.662.703	2.539.291.418	PT Bank Mega Tbk (Mega)
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)	844.672.343	1.221.107.109	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)
PT Bank MNC Internasional Tbk (MNC)	524.453.431	628.000.876	PT Bank MNC Internasional Tbk (MNC)
PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)	378.357.326	1.658.159.478	PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	226.136.644	383.570.135	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
PT Bank Victoria International Tbk (BVI)	178.703.088	958.650.505	PT Bank Victoria International Tbk (BVI)
PT Bank UOB Indonesia (UOB)	137.811.540	117.069.885	PT Bank UOB Indonesia (UOB)
PT Bank Mizuho Indonesia (BMI)	130.474.075	191.054.835	PT Bank Mizuho Indonesia (BMI)
BNI - unit Syariah	60.740.500	60.740.500	BNI - Syariah unit
PT Bank DKI	41.850.000	-	PT Bank DKI
PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)	27.245.752	638.742.521	PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)
Jumlah - Pihak ketiga	442.961.966.724	591.884.027.763	Subtotal - Third parties
Jumlah - Rupiah	466.054.376.419	611.034.017.668	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 57)			U.S. Dollar (Note 57)
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related parties (Note 52)
BS	251.244.311	592.615.299	BS
BS - unit Syariah	-	15.958.496	BS - Syariah unit
Jumlah - Pihak berelasi	251.244.311	608.573.795	Subtotal - Related parties

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
Bank			Cash in banks
Dolar Amerika Serikat (Catatan 57)			U.S. Dollar (Note 57)
Pihak ketiga			Third parties
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited	317.904.790.903	687.570.391.584	Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
Bank of Singapore	6.786.390.215	1.449.834.244.560	Bank of Singapore
Mandiri	503.530.641	144.478.095	Mandiri
Maybank	260.047.901	1.014.811.118	Maybank
BCA	239.555.099	253.718.850	BCA
BNI	17.714.600	18.886.410	BNI
OCBC NISP	7.235.331	746.209.405	OCBC NISP
Morgan Stanley	778.456	-	Morgan Stanley
BMI	476.804	572.434	BMI
Bank Julius Baer & Co. Ltd.	-	727.662.140.640	Bank Julius Baer & Co. Ltd.
Jumlah - Pihak ketiga	<u>325.720.519.950</u>	<u>2.867.245.453.096</u>	Subtotal - Third parties
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	<u>325.971.764.261</u>	<u>2.867.854.026.891</u>	Subtotal - U.S. Dollar
Jumlah - Bank	<u>792.026.140.680</u>	<u>3.478.888.044.559</u>	Total - Cash in Banks
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related party (Note 52)
BS	-	8.500.000.000	BS
Pihak ketiga			Third parties
Bukopin	2.144.450.000.000	1.407.400.000.000	Bukopin
BJB	1.749.335.000.000	841.570.000.000	BJB
Mandiri	753.300.000.000	7.700.000.000	Mandiri
Mega	721.000.000.000	1.335.285.468.000	Mega
PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk	250.000.000.000	50.000.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk
Permata	67.933.166.343	178.085.765.099	Permata
Panin	54.000.000.000	71.000.000.000	Panin
Maybank	49.000.000.000	350.350.000.000	Maybank
BVI	46.100.000.000	46.100.000.000	BVI
UOB	27.500.000.000	54.500.000.000	UOB
Danamon	18.500.000.000	18.500.000.000	Danamon
BCA	10.300.000.000	-	BCA
PT Bank Mayapada International Tbk	5.700.000.000	7.950.000.000	PT Bank Mayapada International Tbk
Niaga	1.510.000.000	1.510.000.000	Niaga
OCBC NISP	-	7.200.000.000	OCBC NISP
MNC	-	85.000.000	MNC
Jumlah - Pihak ketiga	<u>5.898.628.166.343</u>	<u>4.377.236.233.099</u>	Subtotal - Third parties
Jumlah - Rupiah	<u>5.898.628.166.343</u>	<u>4.385.736.233.099</u>	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 57)			U.S. Dollar (Note 57)
Pihak ketiga			Third parties
Bukopin	78.378.923.823	132.171.919.824	Bukopin
Bank Julius Baer & Co. Ltd.	69.713.445.495	-	Bank Julius Baer & Co. Ltd.
Maybank	11.338.517.184	11.468.952.000	Maybank
Permata	2.265.643.225	2.501.885.120	Permata
Mega	1.125.981.000	89.677.377.342	Mega
BJB	879.626.505	-	BJB
Mandiri	-	33.045.642.000	Mandiri
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	<u>163.702.137.232</u>	<u>268.865.776.286</u>	Subtotal - U.S. Dollar
Jumlah - Deposito Berjangka	<u>6.062.330.303.575</u>	<u>4.654.602.009.385</u>	Total - Time deposits
Jumlah	<u>6.860.252.636.474</u>	<u>8.139.323.593.710</u>	Total
Suku bunga per tahun deposito berjangka			Interest rates per annum on time deposit
Rupiah	3,10% - 9,50%	3,50% - 9,25%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,50% - 3,44%	0,50% - 3,30%	U.S. Dollar

5. Investasi

Rincian investasi terdiri dari:

	2019	2018	
Deposito berjangka	544.687.681.051	713.666.526.329	Time deposits
Surat berharga			Securities
Pada nilai wajar melalui laba rugi	1.860.217.752.186	1.349.843.446.395	FVPL - at fair value
Tersedia untuk dijual - bersih	953.422.560.361	221.461.364.183	Available-for-sale - net
Jumlah	<u>3.358.327.993.598</u>	<u>2.284.971.336.907</u>	Total

a. Deposito Berjangka

Akun ini terdiri atas deposito berjangka dalam Rupiah:

	2019	2018	
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank CIMB Niaga Tbk	154.480.512.702	131.623.114.222	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	134.579.822.361	339.619.057.557	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Permata Tbk	78.994.843.897	73.546.060.554	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	68.747.122.625	59.357.590.608	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	32.337.376.100	34.984.040.222	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	20.495.549.958	22.322.011.150	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	19.449.340.426	16.175.333.537	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	10.222.758.012	7.368.049.776	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	9.170.826.780	9.903.589.641	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	5.308.925.775	7.559.563.876	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia	2.517.600.000	4.647.600.000	PT Bank Muamalat Indonesia
PT Bank KEB Hana Indonesia	2.000.000.000	-	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.971.428.353	873.740.100	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.654.144.020	2.761.657.560	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	1.373.825.200	842.125.200	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.232.750.800	1.880.630.200	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Commonwealth	150.854.042	202.362.126	PT Bank Commonwealth
Jumlah	<u>544.687.681.051</u>	<u>713.666.526.329</u>	Total
Suku bunga deposito berjangka per tahun	2,50% - 6,25%	2,00% - 9,00%	Interest rate per annum on time deposits

Pihak ketiga

Pada tanggal 31 Desember 2019, deposito berjangka yang ditempatkan pada bank pihak ketiga merupakan deposito berjangka milik Grup yang digunakan sebagai jaminan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

Third parties

As of December 31, 2019, time deposits placed with third party banks represent time deposits of the Group which were pledged as collateral for housing loans.

Pada tanggal 31 Desember 2018, deposito berjangka pada Mandiri sebesar Rp 250.000.000.000 merupakan deposito berjangka milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan pinjaman yang diterima PT Sinar Mas Teladan (SMT), entitas anak (Catatan 21). Sedangkan deposito berjangka pada Mandiri sebesar Rp 89.619.057.557 pada tanggal 31 Desember 2018 serta deposito berjangka yang ditempatkan pada bank pihak ketiga yang tersisa merupakan deposito berjangka milik Grup yang digunakan sebagai jaminan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

As of December 31, 2018, time deposits placed with Mandiri each amounting to Rp 250,000,000,000, represent time deposits of the Company, which were pledged as collateral on loans which were obtained by PT Sinar Mas Teladan (SMT), a subsidiary (Note 21). As of December 31, 2018, the time deposits placed with Mandiri amounting to Rp 89,619,057,557, and the time deposits placed with the remaining third party banks represent time deposits of the Group which were pledged as collateral for housing loans.

b. Surat Berharga

Terdiri atas investasi dengan rincian sebagai berikut:

b. Securities

These consist of investments with details as follows:

	2019	2018	
Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi			FVPL - at fair value
<i>Redeemable Note</i>	1.390.100.000.000	-	Redeemable Note
Reksa dana			Mutual fund
Banjaran Asset Management	440.945.711.331	438.601.324.455	Banjaran Asset Management
Morgan Stanley Singapore	29.172.040.855	-	Morgan Stanley Singapore
Bank of Singapore	-	911.242.121.940	Bank of Singapore
Jumlah	<u>1.860.217.752.186</u>	<u>1.349.843.446.395</u>	Subtotal
Tersedia untuk dijual			Available-for-sale
<i>Credit Linked Note</i>	479.584.500.000	-	Credit Linked Note
Reksa dana			Mutual fund
Mandiri Investa Dana Utama	250.000.000.000	-	Mandiri Investa Dana Utama
Danamas Stabil	207.000.000.000	-	Danamas Stabil
Simas Satu	2.000.000.000	2.000.000.000	Simas Satu
Danamas Dollar	-	204.949.705.371	Danamas Dollar
Jumlah	<u>938.584.500.000</u>	<u>206.949.705.371</u>	Subtotal
Keuntungan bersih belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar	14.838.060.361	14.511.658.812	Net unrealized gain on increase in fair value
Jumlah	<u>953.422.560.361</u>	<u>221.461.364.183</u>	Subtotal
Jumlah	<u><u>2.813.640.312.547</u></u>	<u><u>1.571.304.810.578</u></u>	Total

Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Pada tanggal 31 Desember 2019, investasi pada *redeemable note* merupakan *redeemable note* RMDV Fund I L.P. yang dibeli oleh Global Prime Treasury Pte. Ltd., entitas anak, pada bulan November 2019 sebesar US\$ 100.000.000 dengan bunga sebesar 8% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT), entitas anak, memiliki investasi pada reksadana yang dikelola oleh Banjaran Asset Management dan Morgan Stanley Singapore masing-masing sebesar Rp 440.945.711.331 dan Rp 29.172.040.855.

FVPL

As of December 31, 2019, investment in redeemable note represents redeemable note of RMDV Fund I L.P., which was purchased by Global Prime Treasury Pte. Ltd., a subsidiary, in November 2019 amounting to US\$ 100,000,000 with an annual interest rate of 8% and will mature on June 2020.

As of December 31, 2019, Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT), a subsidiary, has investments in mutual fund which are managed by Banjaran Asset Management and Morgan Stanley Singapore amounting to Rp 440,945,711,331 and Rp 29,172,040,855, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2018, GPT memiliki investasi pada reksadana yang dikelola oleh Bank of Singapore dan Banjaran Asset Management masing-masing sebesar Rp 911.242.121.940 dan Rp 438.601.324.455.

Pada tahun 2019 dan 2018, GPT mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar masing-masing sebesar Rp 45.979.078.862 dan Rp 17.798.260.072 yang dicatat pada akun "Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

Tersedia untuk dijual

- Pada bulan Juni 2019, Perusahaan menempatkan investasi dalam Credit Link Note yang dikelola oleh OCBC sebesar US\$ 34.500.000. Nilai Aset Bersih keseluruhan unit penyertaan reksadana tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 479.584.500.000.
- Pada bulan Desember 2019, Perusahaan menempatkan investasi unit penyertaan pada Reksa Dana Mandiri Investa Dana Utama yang dikelola oleh PT Mandiri Management Investa, pihak ketiga, sebesar Rp 250.000.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah unit penyertaan pada reksadana tersebut adalah sebesar 106.189.578,13 unit, dengan Nilai Aset Bersih keseluruhan unit penyertaan reksadana tersebut adalah sebesar Rp 250.363.168.357. Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan mencatat keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar tersebut sebesar Rp 363.168.357, dan disajikan pada akun "Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual" dibagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 39). Hasil investasi dalam satu tahun terakhir adalah sebesar 0,15% per tahun pada 2019.

As of December 31, 2018, GPT has investments in mutual fund which are managed by Bank of Singapore and Banjaran Asset Management amounting to Rp 911,242,121,940 and Rp 438,601,324,455, respectively.

In 2019 and 2018, GPT recognized gain on change in fair value amounting to Rp 45,979,078,862 and Rp 17,798,260,072, respectively, which is recorded as "Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

Available-for-sale

- In June 2019, the Company placed investment in Credit Linked Note managed by OCBC amounting to US\$ 34,500,000. As of December 31, 2019, the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 479,584,500,000.
- In December 2019, the Company placed investment in Reksa Dana Mandiri Investa Dana Utama mutual funds, in which PT Mandiri Management Investa, a third party, acts as the investment manager amounting to Rp 250,000,000,000. As of December 31, 2019, the investment in mutual fund has 106,189,578.13 units and the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 250,363,168,357. As of December 31, 2019, the Company recognized unrealized gain on increase in fair value of these mutual funds amounting to Rp 363,168,357, and presented as "Share in unrealized gain on increase in value of available for sale investments" in the equity section of the consolidated statements of financial position (Note 39). The annual return on this investment is 0.15% in 2019.

- Pada bulan November 2019, Perusahaan menempatkan investasi unit penyertaan pada Reksa Dana Danamas Stabil yang dikelola oleh PT Sinarmas Asset Management, pihak berelasi (Catatan 52), sebesar Rp 207.000.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah unit penyertaan pada reksadana tersebut adalah sebesar 58.987.900,9831 unit, dengan Nilai Aset Bersih keseluruhan unit penyertaan reksadana tersebut adalah sebesar Rp 208.874.016.120. Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan mencatat keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar tersebut sebesar Rp 1.874.016.120, dan disajikan pada akun "Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual" dibagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 39). Hasil investasi dalam satu tahun terakhir adalah sebesar 0,91% per tahun pada 2019.
- PT Royal Oriental (RO), entitas anak PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), memiliki unit penyertaan pada Reksa Dana Simas Satu yang dikelola oleh Manajer Investasi PT Sinarmas Asset Management, pihak berelasi (Catatan 52), dan Bank Kustodian PT Bank CIMB Niaga Tbk, dimana RO bertindak sebagai sponsor. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jumlah unit penyertaan pada reksadana tersebut adalah sebesar 2.083.060,49 unit. Nilai Aset Bersih keseluruhan unit penyertaan reksadana tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 14.600.875.884 dan Rp 14.197.729.104. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, bagian DUTI atas transaksi tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 9.372.083.366 dan Rp 9.073.311.290. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut masing-masing sebesar Rp 4.729.114.451 dan Rp 4.464.525.937 disajikan pada akun "Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual" dibagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 39). Hasil investasi dalam satu tahun terakhir masing-masing adalah sebesar 2,84% dan 11,39% per tahun pada 2019 dan 2018.
- In November 2019, the Company placed investment in Reksa Dana Danamas Stabil mutual funds, in which PT Sinarmas Asset Management, a related party (Note 52), acts as the investment manager, amounting to Rp 207,000,000,000. As of December 31, 2019, the investment in mutual fund has 58,987,900.9831 units and the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 208,874,016,120. As of December 31, 2019, the Company recognized unrealized gain on increase in fair value of these mutual funds amounting to Rp 1,874,016,120, and presented as "Share in unrealized gain on increase in value of available for sale investments" in the equity section of the consolidated statements of financial position (Note 39). The annual return on this investment is 0.91% in 2019.
- PT Royal Oriental (RO), a subsidiary of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), has investment in Reksa Dana Simas Satu's mutual funds, in which PT Sinarmas Asset Management, a related party (Note 52), acts as the investment manager, PT Bank CIMB Niaga Tbk as custodian and RO as sponsor to the placement. As of December 31, 2019 and 2018, the investment in mutual fund has 2,083,060.49 units. As of December 31, 2019 and 2018, the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 14,600,875,884 and Rp 14,197,729,104, respectively. DUTI's interest in this transaction as of December 31, 2019 and 2018 amounted to Rp 9,372,083,366 and Rp 9,073,311,290, respectively. The Company's interest in relation to this transaction amounted to Rp 4,729,114,451 and Rp 4,464,525,937 as of December 31, 2019 and 2018, respectively, and presented as "Share in unrealized gain on increase in value of available for sale investments" in the equity section of the consolidated statements of financial position (Note 39). The annual return on this investment is 2.84% and 11.39% in 2019 and 2018, respectively.

- Perusahaan memiliki unit penyertaan pada Reksa Dana Danamas Dollar yang dikelola oleh PT Sinarmas Asset Management, pihak berelasi (Catatan 52). Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah unit penyertaan pada reksadana tersebut adalah sebesar 8.267.630,84 unit. Nilai Aset Bersih keseluruhan unit penyertaan reksadana tersebut pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 207.263.635.059. Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan mencatat keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar tersebut sebesar Rp 2.313.929.706, dan disajikan pada akun "Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual" dibagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 39). Hasil investasi dalam satu tahun terakhir adalah sebesar 2,02% per tahun pada 2018.

Selama tahun 2019, Perusahaan melakukan pembelian 8.293.615,28 unit penyertaan. Pada bulan Januari dan April 2019, Perusahaan melakukan penjualan 8.267.630,84 unit penyertaan. Pada bulan November 2019, Perusahaan menjual seluruh unit penyertaan.

Selama tahun 2018, Perusahaan melakukan pembelian 13.690.836,57 unit penyertaan. Pada bulan September 2018, Perusahaan menjual 8.722.583,47 unit penyertaan.

Pada tahun 2019 dan 2018, Perusahaan mencatat keuntungan direalisasi dari penjualan unit penyertaan masing-masing sebesar Rp 6.234.314.381 dan Rp 1.837.489.869, yang dicatat pada akun "Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi" pada laba rugi.

- Perusahaan memiliki unit penyertaan pada Reksa Dana Mandiri Investa Pasar Uang yang dikelola oleh PT Mandiri Management Investa, pihak ketiga.

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan menjual 37.479.854,5782 unit penyertaan dan mencatat keuntungan direalisasi dari penjualan sebesar Rp 166.410.554 pada laba rugi.

- The Company has investment in Reksa Dana Danamas Dollar mutual funds, in which PT Sinarmas Asset Management, a related party (Note 52), acts as the investment manager. As of December 31, 2018, the investment in mutual fund has 8,267,630.84 units. As of December 31, 2018, the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 207,263,635,059. As of December 31, 2019 and 2018, the Company recognized unrealized gain on increase in fair value of these bonds amounting to Rp 2,313,929,706 and presented as "Share in unrealized gain on increase in value of available for sale investments" in the equity section of the consolidated statements of financial position (Note 39). The annual return on this investment is 2.02% in 2018.

During 2019, the Company purchased 8,293,615.28 units of investment. In January and April 2019, the Company sold 8,267,630.84 units of investment. In November 2019, the Company sold all of the remaining units of investment.

During 2018, the Company purchased 13,690,836.57 units of investment. In September 2018, the Company sold 8,722,583.47 units.

In 2019 and 2018, the Company recognized realized gain on sale amounting to Rp 6,234,314,381 and Rp 1,837,489,869, respectively, which is recorded as "Realized gain on sale of investment" in profit or loss.

- The Company has investment in Reksa Dana Mandiri Investa Pasar Uang mutual funds, in which PT Mandiri Management Investa, a third party, acts as the investment manager.

In January 2018, the Company sold 37,479,854.5782 units and recognized realized gain on this sale amounting to Rp 166,410,554 in profit or loss.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada bulan Maret 2018, Perusahaan membeli 2.220.758.166,8382 unit penyertaan dengan harga pembelian sebesar Rp 3.000.000.000.000. Pada bulan Mei dan Juni 2018, Perusahaan menjual seluruh unit penyertaan dan mencatat keuntungan direalisasi dari penjualan sebesar Rp 23.034.859.841 yang dicatat pada akun "Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi" pada laba rugi.

In March 2018, the Company purchased 2,220,758,166.8382 units of investment amounting to Rp 3,000,000,000,000. In May and June 2018, the Company sold all units of investment and recognized realized gain on this sale amounting to Rp 23,034,859,841, which is recorded as "Realized gain on sale of investment" in profit or loss.

- Pada bulan Januari 2019, Perusahaan menempatkan investasi unit penyertaan pada Reksa Dana Star Fixed Income Dollar sebesar US\$ 10.000.000, yang dikelola oleh PT Surya Timur Alam Raya, pihak ketiga.

- In January 2019, the Company placed investment in Star Fixed Income Dollar mutual funds amounting to US\$ 10,000,000, in which PT Surya Timur Alam Raya, a third party, acts as the investment manager.

Pada bulan April 2019, Perusahaan menjual seluruh investasi tersebut dan mencatat keuntungan direalisasi dari penjualan sebesar Rp 1.540.982.131 yang dicatat pada akun "Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi" pada laba rugi.

In April 2019, the Company sold all its investment and recognized realized gain on sale amounting to Rp 1,540,982,131, which is recorded as "Realized gain on sale of investment" in profit or loss.

- Perusahaan memiliki investasi dalam Obligasi I Express Transindo Utama Tahun 2014 (TAXI I) yang diterbitkan oleh PT Express Transindo Utama Tbk. Pada tanggal 27 Desember 2018, Perusahaan telah menerima pencairan dari investasi ini sebesar Rp 30.000.000.000.

- The Company has investment in Express Transindo Utama Bonds I Year 2014 (TAXI I), issued by PT Express Transindo Utama Tbk. On December 27, 2018, the Company had received the proceeds from disposal from this investment amounting to Rp 30,000,000,000.

Mutasi kenaikan nilai wajar yang belum direalisasi – bersih atas surat berharga – tersedia untuk dijual adalah sebagai berikut:

The changes in net unrealized gain on increase in fair value of available-for-sale investments follows:

	2019	2018	
Saldo awal tahun	14.511.658.812	12.795.235.663	Balance at the beginning of the year
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar: Reksadana	2.640.331.255	3.765.160.872	Unrealized gain on increase in fair value: Mutual fund
Reklasifikasi ke laba rugi	<u>(2.313.929.706)</u>	<u>(2.048.737.723)</u>	Reclassification to profit or loss
Saldo akhir tahun	<u>14.838.060.361</u>	<u>14.511.658.812</u>	Balance at the end of the year

Investasi disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Investments are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2019	2018	
Aset lancar	2.917.382.282.267	935.127.890.512	Current assets
Aset tidak lancar	<u>440.945.711.331</u>	<u>1.349.843.446.395</u>	Noncurrent assets
Jumlah	<u>3.358.327.993.598</u>	<u>2.284.971.336.907</u>	Total

6. Piutang Usaha

Rincian piutang usaha terdiri dari:

a. Berdasarkan Jenis Transaksi

	2019	2018
Pihak berelasi (Catatan 52)		
Sewa	11.982.049.645	15.186.279.139
Lain-lain	163.920.657	171.951.953
Jumlah - pihak berelasi	<u>12.145.970.302</u>	<u>15.358.231.092</u>
Pihak ketiga		
Piutang dari konsumen	80.866.474.153	115.324.381.305
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	50.690.379.244	131.152.490.606
Sewa	21.325.450.227	17.231.982.218
Kamar, makanan dan minuman	14.578.086.611	10.346.039.043
Tanah, rumah tinggal dan ruko	2.396.834.099	3.648.859.174
Lain-lain	671.396.060	1.626.172.697
Jumlah - pihak ketiga	<u>170.528.620.394</u>	<u>279.329.925.043</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(1.738.390.404)</u>	<u>(1.738.390.404)</u>
Jumlah - bersih	<u>168.790.229.990</u>	<u>277.591.534.639</u>
Jumlah	<u>180.936.200.292</u>	<u>292.949.765.731</u>

b. Berdasarkan Umur (Hari)

Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Pihak berelasi (Catatan 52)		
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	-	-
Jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai:		
Sampai dengan 1 bulan	4.628.865.239	6.559.767.368
> 1 bulan - 3 bulan	7.499.254.863	8.563.385.767
> 3 bulan - 6 bulan	17.850.200	235.077.957
Jumlah	<u>12.145.970.302</u>	<u>15.358.231.092</u>
Pihak ketiga		
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	26.903.423.837	146.907.158.476
Jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai:		
Sampai dengan 1 bulan	45.182.080.894	52.992.924.078
> 1 bulan - 3 bulan	27.579.327.685	14.262.222.001
> 3 bulan - 6 bulan	9.473.773.202	19.143.654.569
> 6 bulan - 1 tahun	18.155.498.644	9.976.301.026
> 1 tahun	41.496.125.728	34.309.274.489
Jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	<u>1.738.390.404</u>	<u>1.738.390.404</u>
Jumlah - pihak ketiga	<u>170.528.620.394</u>	<u>279.329.925.043</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(1.738.390.404)</u>	<u>(1.738.390.404)</u>
Jumlah - bersih	<u>168.790.229.990</u>	<u>277.591.534.639</u>
Jumlah	<u>180.936.200.292</u>	<u>292.949.765.731</u>

6. Trade Accounts Receivable

The details of trade accounts receivable follows:

a. By Nature of Transactions

Related parties (Note 52)
Rental
Others
Total - related parties
Third parties
Receivables from customers
Land and buildings with strata title
Rental
Room, food and beverages
Land, houses and shophouses
Others
Total - third parties
Allowance for impairment
Total - net
Total

b. By Age

The aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice follows:

Related parties (Note 52)
Not past due and unimpaired
Past due but not impaired
Less than 1 month
> 1 month - 3 months
> 3 months - 6 months
Total
Third parties
Not past due and unimpaired
Past due but not impaired
Less than 1 month
> 1 month - 3 months
> 3 months - 6 months
> 6 months - 1 year
> 1 year
Past due and impaired
Total - third parties
Allowance for impairment
Total - net
Total

c. Berdasarkan Mata Uang

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Rupiah	180.936.200.292	292.789.979.626	Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 57)	-	159.786.105	U.S. Dollar (Note 57)
Jumlah	<u>180.936.200.292</u>	<u>292.949.765.731</u>	Total

Piutang usaha disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Aset lancar			Current assets
Pihak berelasi (Catatan 52)	12.145.970.302	15.358.231.092	Related parties (Note 52)
Pihak ketiga	168.785.053.764	277.393.244.346	Third parties
Aset tidak lancar			Noncurrent assets
Pihak ketiga	<u>5.176.226</u>	<u>198.290.293</u>	Third parties
Jumlah	<u>180.936.200.292</u>	<u>292.949.765.731</u>	Total

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektibilitas saldo masing-masing piutang pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, termasuk dalam piutang usaha pihak ketiga-konsumen adalah piutang usaha *buy back* masing-masing sebesar Rp 45.980.071.529 dan Rp 43.142.437.276. Piutang usaha *buy back* merupakan piutang dari konsumen yang menunggak pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibeli kembali oleh Perusahaan dari bank sebesar sisa tagihan cicilan KPR sesuai dengan perjanjian (Catatan 54).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

c. By Currency

Trade accounts receivable are presented in the consolidated statements of financial position as:

Based on management's evaluation of the collectibility of the individual receivable accounts as of December 31, 2019 and 2018, management believes that the allowance for impairment is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

As of December 31, 2019 and 2018, trade accounts receivable from third party customers amounting to Rp 45,980,071,529 and Rp 43,142,437,276, respectively, represent "buy-back receivables". These "buy-back receivables" represent receivables from customers who defaulted in paying their housing loans, which were bought back by the Company from the banks at its outstanding balance, in accordance with their agreement (Note 54).

There are no trade accounts receivable that are used as collateral as of December 31, 2019 and 2018.

7. Investasi Sewa Neto Pembiayaan

	2019	2018
Investasi sewa pembiayaan - kotor		
Sudah ditagihkan	-	40.380.415
Belum ditagihkan berdasarkan jatuh tempo:		
Kurang dari 1 tahun	-	88.689.599.074
> 1 tahun - 2 tahun	-	-
> 2 tahun - 5 tahun	-	-
> 5 tahun	-	-
Jumlah	-	88.729.979.489
Pendapatan sewa pembiayaan ditangguhkan	-	-
Investasi sewa neto pembiayaan	-	88.729.979.489
Bagian lancar	-	(88.729.979.489)
Bagian tidak lancar	-	-

Investasi sewa pembiayaan merupakan jumlah piutang sewa PT Garwita Sentra Utama (GSU), entitas anak, dari PT Courts Retail Indonesia (Courts) atas penyewaan gedung yang dibangun oleh GSU (Catatan 54).

Berdasarkan Perjanjian Pengakhiran atas Perjanjian Sewa Tanah dan Gedung tanggal 14 Januari 2019, GSU dan Courts sepakat dan setuju untuk melakukan pengakhiran sewa lebih awal atas penyewaan gedung. Selanjutnya, berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bangunan tanggal 14 Januari 2019, GSU setuju untuk menjual gedung tersebut kepada Courts. Pada bulan Januari 2019, Courts telah melunasi investasi sewa pembiayaan tersebut.

Pada tahun 2018, Grup melakukan penghapusan investasi sewa neto pembiayaan sebesar Rp 143.771.852.146 yang dicatat dalam akun "Lain-lain – bersih" (Catatan 49). Yang menjadi dasar penentuan nilai penghapusan adalah harga jual gedung seperti dalam Perjanjian Jual Beli Bangunan yaitu sebesar Rp 88.689.599.074.

Pendapatan bunga sewa pembiayaan masing-masing adalah sebesar Rp 470.618.433 dan Rp 14.210.983.885 pada tahun 2019 dan 2018 (Catatan 47).

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen, seluruh piutang sewa pembiayaan pada tanggal 31 Desember 2018 tersebut dapat ditagih sehingga tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut.

8. Piutang Lain-lain

Terutama terdiri dari piutang atas bunga deposito berjangka, piutang karyawan, jasa pemeliharaan dan tagihan atas sewa.

7. Net Investment in Finance Lease

Investment in finance lease - gross
Billed
Unbilled based on due date:
Less than 1 year
> 1 year - 2 years
> 2 years - 5 years
> 5 years
Total
Unearned finance lease income
Net investment in finance lease
Current portion
Noncurrent portion

Investment in finance lease represents the total lease receivables of PT Garwita Sentra Utama (GSU), a subsidiary, from PT Courts Retail Indonesia (Courts) for the lease of a building which was constructed by GSU (Note 54).

Based on Termination Agreement of Land and Building Lease Agreement dated January 14, 2019, GSU and Courts agree to pre-terminate the agreement for the lease of a building. Then, based on Agreement on Sale and Purchase of Building dated January 14, 2019, GSU agreed to sell the building to Courts. In January 2019, Courts has settled the investment in finance lease.

In 2018, the Group write-off net investment in finance lease amounting to Rp 143,771,852,146 which is recorded under "Others – net" (Note 49). The basis of the write-off amount is the selling price of the building as stated in the Agreement on Sale and Purchase of Building which is amounting to Rp 88,689,599,074.

The finance lease interest income amounted to Rp 470,618,433 and Rp 14,210,983,885 in 2019 and 2018, respectively (Note 47).

Based on management's evaluation, all finance lease receivables are collectible as of December 31, 2018, thus, no allowance for impairment was provided.

8. Other Accounts Receivable

This account mainly consists of interest receivable from time deposits, receivable from employees, receivable related to maintenance service and receivable from rental, among others.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 tersebut dapat ditagih sehingga tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut.

Based on management's evaluation, all such other accounts receivables are collectible as of December 31, 2019 and 2018, thus, no allowance for impairment was provided.

9. Persediaan

9. Inventories

	2019	2018	
Persediaan real estat - bersih			Real estate inventories - net
Tanah dan bangunan yang siap dijual	3.499.653.540.570	3.222.193.839.621	Land and buildings ready for sale
Bangunan yang sedang dikonstruksi	1.483.367.520.009	1.092.777.277.729	Buildings under construction
Tanah yang sedang dikembangkan	<u>5.201.572.227.971</u>	<u>4.740.093.424.442</u>	Land under development
Jumlah	10.184.593.288.550	9.055.064.541.792	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan	<u>(10.709.602.015)</u>	<u>(14.059.897.177)</u>	Allowance for decline in value of inventories
Bersih	10.173.883.686.535	9.041.004.644.615	Net
Persediaan hotel dan lainnya	<u>2.996.934.828</u>	<u>3.385.474.215</u>	Hotel inventories and others
Jumlah	<u>10.176.880.621.363</u>	<u>9.044.390.118.830</u>	Total

a. Persediaan Real Estat

a. Real Estate Inventories

	2019	2018	
Tanah dan bangunan yang siap dijual			Land and buildings ready for sale
BSD City dan The Element	2.364.306.877.853	2.434.207.833.915	BSD City and The Element
South Gate	371.099.508.360	-	South Gate
Grand Wisata	168.442.703.664	156.420.670.133	Grand Wisata
Mega ITC Cempaka Mas	118.310.808.601	118.310.808.601	Mega ITC Cempaka Mas
Mangga Dua	93.540.699.700	93.540.699.700	Mangga Dua
ITC Depok	87.189.449.907	87.189.449.907	ITC Depok
Apartemen Akasa	86.097.078.487	109.325.333.403	Apartment Akasa
ITC Mangga Dua	53.374.372.001	53.374.372.001	ITC Mangga Dua
Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan	46.181.288.298	46.181.288.298	Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan
Roxy Mas	43.860.144.594	43.860.144.594	Roxy Mas
Harco Mas	17.886.209.342	17.886.209.342	Harco Mas
Duta Mas Fatmawati	14.193.543.561	22.524.926.237	Duta Mas Fatmawati
Kota Wisata	10.495.388.854	10.694.108.854	Kota Wisata
Kota Bunga	5.898.725.233	5.898.725.233	Kota Bunga
Juanda	5.440.000.000	5.440.000.000	Juanda
Balikipapan Baru	3.842.601.765	3.842.601.767	Balikipapan Baru
Banjar Wijaya	3.219.925.415	6.492.512.451	Banjar Wijaya
Graha Cempaka Mas	2.845.392.132	2.845.392.132	Graha Cempaka Mas
Legenda Wisata	1.828.712.575	2.558.652.825	Legenda Wisata
Wisma Eka Jiwa	1.083.342.405	1.083.342.405	Wisma Eka Jiwa
Taman Permata Buana	316.989.733	316.989.733	Taman Permata Buana
Mangga Dua Center	199.778.090	199.778.090	Mangga Dua Center
Jumlah	<u>3.499.653.540.570</u>	<u>3.222.193.839.621</u>	Subtotal

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
Bangunan yang sedang dikonstruksi			Buildings under construction
BSD City dan The Element	680.557.979.444	346.240.940.058	BSD City and The Element
South Gate	281.388.127.827	375.724.625.691	South Gate
Klaska Residence	158.875.000.229	58.642.645.282	Klaska Residence
Kota Wisata	124.155.205.338	99.788.339.547	Kota Wisata
Banjar Wijaya	108.185.838.606	90.346.869.246	Banjar Wijaya
Grand City	39.021.567.010	22.803.347.397	Grand City
Manado	34.002.874.922	34.002.874.922	Manado
Apartemen Akasa	30.240.751.181	21.306.958.393	Apartment Akasa
Legenda Wisata	14.874.043.066	27.662.999.431	Legenda Wisata
Upper West	9.379.986.400	8.794.986.400	Upper West
Grand Wisata	2.686.145.986	7.462.691.362	Grand Wisata
Jumlah	<u>1.483.367.520.009</u>	<u>1.092.777.277.729</u>	Subtotal
Tanah yang sedang dikembangkan			Land under development
BSD City	3.609.066.495.761	3.172.201.293.295	BSD City
Kota Wisata	409.130.438.338	444.938.254.443	Kota Wisata
Grand City	307.930.961.933	260.050.564.578	Grand City
Grand Wisata	194.696.813.920	240.331.302.482	Grand Wisata
Manado	153.364.235.061	153.364.235.061	Manado
Banjar Wijaya	139.779.870.109	142.698.902.619	Banjar Wijaya
Legenda Wisata	121.838.278.205	132.779.751.595	Legenda Wisata
South Gate	86.133.862.610	28.861.688.041	South Gate
Taman Permata Buana	67.940.453.829	68.305.185.573	Taman Permata Buana
Klaska Residence	35.485.516.496	20.485.516.496	Klaska Residence
Apartemen Akasa	35.060.774.934	34.932.203.484	Apartment Akasa
Kota Bunga	34.580.905.087	34.580.905.087	Kota Bunga
Upper West	6.563.621.688	6.563.621.688	Upper West
Jumlah	<u>5.201.572.227.971</u>	<u>4.740.093.424.442</u>	Subtotal
Jumlah	10.184.593.288.550	9.055.064.541.792	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan	<u>(10.709.602.015)</u>	<u>(14.059.897.177)</u>	Allowance for decline in value of inventories
Bersih	<u>10.173.883.686.535</u>	<u>9.041.004.644.615</u>	Net

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for decline in value are as follows:

	2019	2018	
Saldo awal	14.059.897.177	16.539.930.569	Beginning balance
Pengurangan	<u>(3.350.295.162)</u>	<u>(2.480.033.392)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>10.709.602.015</u>	<u>14.059.897.177</u>	Ending balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan penurunan nilai persediaan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Management believes that the allowance for decline in value is adequate to cover possible losses on decline in value.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi persediaan tanah dan bangunan yang siap dijual adalah sebagai berikut:

Movement in land and buildings ready for sale follows:

	2019	2018	
Saldo awal	3.222.193.839.621	2.805.800.571.377	Beginning balance
Penambahan	1.859.026.357.085	1.983.498.864.278	Additions
Reklasifikasi	(3.796.271.889)	-	Reclassification
Pengurangan	<u>(1.577.770.384.247)</u>	<u>(1.567.105.596.034)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>3.499.653.540.570</u>	<u>3.222.193.839.621</u>	Ending balance

Mutasi bangunan yang sedang dikonstruksi adalah sebagai berikut:

Movement in buildings under construction follows:

	2019	2018	
Saldo awal	1.092.777.277.729	1.145.827.297.034	Beginning balance
Penambahan	1.430.201.263.696	1.299.823.791.748	Additions
Reklasifikasi	(15.639.355.287)	-	Reclassification
Pengurangan	<u>(1.023.971.666.129)</u>	<u>(1.352.873.811.053)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>1.483.367.520.009</u>	<u>1.092.777.277.729</u>	Ending balance

Persentase nilai tercatat bangunan yang sedang dikonstruksi terhadap nilai kontrak adalah sebagai berikut:

Percentage of cost of buildings under construction to the total contract value follows:

	2019		2018		
	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	
		%		%	
BSD City					BSD City
Komersial	384.169.762.975	93	191.806.474.880	75	Commercial
Residensial	296.388.216.469	47	154.434.465.178	36	Residential
South Gate	281.388.127.827	57	375.724.625.691	28	South Gate
Klaska Residence	158.875.000.229	34	58.642.645.282	12	Klaska Residence
Kota Wisata	124.155.205.338	79	99.788.339.547	72	Kota Wisata
Banjar Wijaya	108.185.838.606	95	90.346.869.246	70	Banjar Wijaya
Grand City	39.021.567.010	77	22.803.347.397	11	Grand City
Manado	34.002.874.922	21	34.002.874.922	21	Manado
Apartemen Akasa	30.240.751.181	18	21.306.958.393	13	Apartment Akasa
Legenda Wisata	14.874.043.066	71	27.662.999.431	69	Legenda Wisata
Upper West	9.379.986.400	82	8.794.986.400	89	Upper West
Grand Wisata	<u>2.686.145.986</u>	99	<u>7.462.691.362</u>	99	Grand Wisata
Jumlah	<u>1.483.367.520.009</u>		<u>1.092.777.277.729</u>		Total

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land under development follows:

	2019	2018	
Saldo awal	4.740.093.424.442	3.972.147.036.860	Beginning balance
Penambahan	1.245.638.768.813	1.274.295.305.155	Additions
Reklasifikasi	(13.952.442.000)	(10.922.684.000)	Reclassification
Pengurangan	(770.207.523.284)	(495.426.233.573)	Deductions
Saldo akhir	<u>5.201.572.227.971</u>	<u>4.740.093.424.442</u>	Ending balance

Estimasi penyelesaian bangunan yang sedang dikonstruksi pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah pada tahun 2020 sampai dengan 2021. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Estimated completion of buildings under construction as of December 31, 2019 and 2018 is between 2020 until 2021. Management believes that there will be no difficulties in completing the projects on expected dates of completion.

Jumlah persediaan yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar 33,37% dan 17,53% dari jumlah nilai persediaan.

Total inventories ready for sale which already have sales and purchase agreements but had not been recognized as sales in 2019 and 2018, represents 33.37% and 17.53%, respectively, of the total inventories.

Reklasifikasi pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari tanah dan bangunan yang siap dijual ke beban lain-lain sebesar Rp 3.796.271.889, reklasifikasi dari bangunan yang sedang dikonstruksi ke aset tetap sebesar Rp 15.639.355.287 (Catatan 16), serta reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi sebesar Rp 13.952.442.000 (Catatan 17). Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2019 represents reclassification from land and buildings ready to sale to other expenses amounting to Rp 3,796,271,889, reclassification from buildings under construction to property and equipment amounting to Rp 15,639,355,287 (Note 16) and reclassification from land under development to investment properties amounting to Rp 13,952,442,000 (Note 17). Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

Reklasifikasi pada tahun 2018 merupakan reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi sebesar Rp 10.922.684.000 (Catatan 17). Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2018 represents reclassification from land under development to investment properties amounting to Rp 10,922,684,000 (Note 17). Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai realisasi bersih. Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan penurunan nilai persediaan adalah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai persediaan tersebut.

The Group regularly reviews the carrying value of the real estate inventories to ensure that the recorded values do not exceed the net realizable values. Management believes that the allowance for decline in value is adequate to cover possible losses on decline in value of those inventories.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, nilai persediaan Perusahaan seluruhnya tercatat atas nama Para Pendiri dan nama Perusahaan dalam sertifikat tanah. Namun demikian, berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Para Pendiri dan Perusahaan tertanggal 20 Maret 1997 serta 25 November 2004 (Catatan 1d), Perusahaan adalah pemilik dari persediaan tersebut dan memiliki surat kuasa jual atas persediaan tersebut. Sedangkan, nilai persediaan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, seluruhnya tercatat atas nama entitas anak.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, seluruh persediaan tanah matang Perusahaan tercatat dalam sertifikat tanah atas nama Perusahaan.

Grup mengasuransikan seluruh persediaan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak berelasi (Catatan 52), terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 16 dan 17) sebesar Rp 3.382.393.840.821 dan US\$ 505.887.352 pada tanggal 31 Desember 2019 dan Rp 2.670.133.465.780 dan US\$ 775.772.019 pada tanggal 31 Desember 2018. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018, bangunan yang sedang dikonstruksi dibiayai oleh fasilitas pembiayaan dana syirkah temporer sebesar Rp 6.779.469.916 (Catatan 29). Pada tahun 2019 dan 2018, beban bagi hasil yang dikapitalisasi ke bangunan yang sedang dikonstruksi masing-masing sebesar Rp 191.096.308 dan Rp 704.546.995 (Catatan 29).

Pada tanggal 31 Desember 2018, tanah Perusahaan seluas 6.384 m² ditempatkan sebagai jaminan atas dana syirkah temporer Perusahaan dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (Catatan 29).

As of December 31, 2019 and 2018, the land titles on all of the Company's inventories are under the Founders and Company's name. However, based on the Cooperation Agreement between the Founders and the Company dated March 20, 1997 and November 25, 2004 (Note 1d), the Company is the owner of those inventories and has the authority letter to sell those inventories. Meanwhile, as of December 31, 2019 and 2018, the land titles for all of the subsidiaries' inventories are under the subsidiaries' name.

As of December 31, 2019 and 2018, all of the land under development are under the Company's name.

The Group has insured its inventories with PT Asuransi Sinar Mas, a related party (Note 52), against risks of fire, damages, theft and other possible risks (joint insurance coverage with property and equipment and investment properties (Notes 16 and 17) for Rp 3,382,393,840,821 and US\$ 505,887,352 as of December 31, 2019 and Rp 2,670,133,465,780 and US\$ 775,772,019 as of December 31, 2018. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

As of December 31, 2018, buildings under construction amounting to Rp 6,779,469,916 is funded by temporary syirkah fund (Note 29). In 2019 and 2018, profit sharing expense capitalized to building under construction amounted to Rp 191,096,308 and Rp 704,546,995, respectively (Note 29).

As of December 31, 2018, the Company's land with a total area of 6,384 square meters is used as collateral for temporary syirkah fund from PT Bank CIMB Niaga Tbk (Note 29).

Pada tanggal 31 Desember 2019, tanah seluas 14.719 m² dijadikan jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2019, land with a total area of 14,719 square meters, are pledged as collateral for bank loan obtained by PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2018, tanah PT Bumi Megah Graha Asri, entitas anak, dengan luas sebesar 21.788 m² ditempatkan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang yang diterima dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2018, the land of PT Bumi Megah Graha Asri, a subsidiary, with a total area of 21,788 square meters is used as collateral for long-term bank loan from PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Note 30).

b. Persediaan dari Hotel dan Lainnya

b. Hotel Inventories and Others

	2019	2018	
Perlengkapan	1.355.157.105	1.217.303.903	Supplies
Makanan	332.016.908	386.950.067	Food
Minuman	188.786.133	129.625.606	Beverages
Lain-lain	1.120.974.682	1.651.594.639	Others
Jumlah	<u>2.996.934.828</u>	<u>3.385.474.215</u>	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan dari hotel tersebut tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Management believes that the carrying amount of the hotel inventories do not exceed the net realizable value as of December 31, 2019 and 2018.

10. Uang Muka

10. Advances

	2019	2018	
Pembelian tanah dan gedung	3.268.289.840.774	3.187.091.320.192	Land and building acquisition
Kegiatan operasional	36.024.259.412	34.491.552.573	Operational activities
Pengurusan sertifikat tanah	6.083.926.321	6.024.536.502	Services for processing of land certificates
Promosi	2.234.866.750	4.556.165.119	Promotions
Kontraktor	-	41.056.397.428	Contractors
Lain-lain	18.078.957.011	27.715.043.094	Others
Jumlah	<u>3.330.711.850.268</u>	<u>3.300.935.014.908</u>	Total

Uang muka disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Advances are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2019	2018	
Aset lancar	3.330.711.850.268	1.697.952.556.530	Current assets
Aset tidak lancar	-	1.602.982.458.378	Noncurrent assets
Jumlah	<u>3.330.711.850.268</u>	<u>3.300.935.014.908</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka pembayaran kepada pihak ketiga atas pembelian tanah di daerah Legok, Pagedangan dan Serpong dengan jumlah luas area masing-masing sebesar 217.841 m² dan 255.410 m². Uang muka pembelian gedung pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 merupakan pembayaran uang muka pembelian gedung di Jakarta Pusat oleh PT Sinar Mas Teladan dan PT Duta Cakra Pesona, entitas-entitas anak.

As of December 31, 2019 and 2018, advances for land acquisition mainly represent advanced payments made to third parties for the acquisition of land in Legok, Pagedangan and Serpong with a total area of 217,841 square meters and 255,410 square meters, respectively. As of December 31, 2019 and 2018, advances for building acquisition represent advanced payment made for the acquisition of building in Central Jakarta by PT Sinar Mas Teladan and PT Duta Cakra Pesona, subsidiaries.

Pada tahun 2019 dan 2018, biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke uang muka pembelian gedung masing-masing adalah sebesar Rp 6.171.667.993 dan Rp 78.809.403.300 (Catatan 32).

In 2019 and 2018, borrowing costs capitalized to advances for building acquisition amounted to Rp 6,171,667,993 and Rp 78,809,403,300, respectively (Note 32).

11. Pajak Dibayar Dimuka

	2019	2018	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	3.492.223	-	Article 21
Pasal 23	85.720.366	125.024.955	Article 23
Pasal 4 ayat 2 (Catatan 50)	201.267.222.494	196.754.782.621	Article 4 paragraph 2 (Note 50)
Pasal 25	-	306.697.149	Article 25
Pasal 29 (Catatan 50)	13.402.145.700	13.402.145.700	Article 29 (Note 50)
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	240.662.739.608	296.132.634.909	Value Added Tax - net
Jumlah	<u>455.421.320.391</u>	<u>506.721.285.334</u>	Total

11. Prepaid Taxes

12. Biaya Dibayar Dimuka

	2019	2018	
Media promosi	15.767.500.000	4.023.502.273	Promotion media
Lisensi	6.396.750.000	16.914.150.000	License
Program kepemilikan kendaraan	6.349.265.120	14.682.650.708	Car ownership program
Perlengkapan	5.625.879.475	6.697.475.575	Fit out
Sewa	282.953.431	672.152.247	Rental
Asuransi	226.989.290	317.800.972	Insurance
Lain-lain	4.387.431.633	2.331.328.177	Others
Jumlah	<u>39.036.768.949</u>	<u>45.639.059.952</u>	Total

12. Prepaid Expenses

Biaya dibayar dimuka disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Prepaid expenses are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2019	2018	
Aset lancar	13.530.334.269	22.757.885.221	Current assets
Aset tidak lancar	25.506.434.680	22.881.174.731	Noncurrent assets
Jumlah	<u>39.036.768.949</u>	<u>45.639.059.952</u>	Total

Biaya dibayar dimuka tersebut akan diamortisasi sesuai dengan periode kontrak dengan masa manfaat rata-rata selama satu (1) sampai dengan enam belas (16) bulan.

Prepaid expenses are amortized over the period of its related contract ranging from one (1) up to sixteen (16) months.

13. Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha

13. Due from Related Parties

	2019	2018	
PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)	216.050.000.000	130.050.000.000	PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)
PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)	27.500.000.000	17.000.000.000	PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)
PT Indonesia International Expo (IIE)	18.572.500.286	30.020.562.417	PT Indonesia International Expo (IIE)
Jumlah	<u>262.122.500.286</u>	<u>177.070.562.417</u>	Total

IKP

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman tanggal 9 Desember 2016, PT Kembangan Permai Development, entitas anak, setuju untuk memberikan pinjaman kepada IKP, ventura bersama, dengan jumlah sebesar Rp 60.200.000.000.

IKP

Based on Loan Agreement dated December 9, 2016, PT Kembangan Permai Development, a subsidiary agreed to provide loan to IKP amounting to Rp 60,200,000,000.

Pada tahun 2017, IKP melakukan pelunasan sebagian pinjaman sebesar Rp 24.500.000.000 dan menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 51.000.000.000.

In 2017, IKP made partial payment amounting to Rp 24,500,000,000 and received additional loan amounting to Rp 51,000,000,000.

Pada tahun 2018, IKP menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 43.350.000.000.

In 2018, IKP received additional loan amounting to Rp 43,350,000,000.

Pada tahun 2019, IKP menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 86.000.000.000.

In 2019, IKP received additional loan amounting to Rp 86,000,000,000.

Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar 8,5% per tahun dan akan jatuh tempo pada tahun 2020.

Annual interest rate of the loan is 8.5% and will mature in 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 jumlah pinjaman yang telah diberikan kepada IKP masing-masing adalah sebesar Rp 216.050.000.000 dan Rp 130.050.000.000.

As of December 31, 2019 and 2018, total loan given to IKP amounted to Rp 216,050,000,000 and Rp 130,050,000,000, respectively.

Pendapatan bunga pinjaman untuk tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 15.150.198.630 dan 10.112.867.917 yang disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan bunga dan investasi" (Catatan 47).

Interest income on loan for 2019 and 2018 amounted to Rp 15,150,198,630 and Rp 10,112,867,917, respectively, and presented as part of "Interest and investment income" (Note 47).

KII

Pada tahun 2018, PT Duta Semesta Mas, entitas anak, setuju untuk memberikan pinjaman kepada KII, entitas asosiasi, dengan jumlah sebesar Rp 17.000.000.000. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar 9% per tahun dan akan jatuh tempo pada tahun 2020.

KII

In 2018, PT Duta Semesta Mas, a subsidiary agreed to provide loan to KII, an associate, amounting to Rp 17,000,000,000. Annual interest rate of the loan is 9% and will mature in 2020.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2019, KII menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 10.500.000.000.

In 2019, KII received additional loan amounting to Rp 10,500,000,000.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jumlah pinjaman yang telah diberikan kepada KII masing-masing adalah sebesar Rp 27.500.000.000 dan Rp 17.000.000.000.

As of December 31, 2019 and 2018, total loan given to KII amounted to Rp 27,500,000,000 and Rp 17,000,000,000, respectively.

IIE

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 6 Maret 2017, Perusahaan setuju untuk memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 31.654.000.000 kepada IIE. Pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020. Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 1 Agustus 2019, pembayaran kembali atas pinjaman ini akan dilakukan pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2023.

IIE

Based on Loan Agreement dated March 6, 2017, the Company agreed to provide loan to IIE with maximum amount of Rp 31,654,000,000. The repayment of this loan will start in 2018 until 2020. Based on amendment of the loan agreement dated August 1, 2019, the repayment of this loan will start in 2019 until 2023.

Pada tahun 2019, IIE melakukan pelunasan sebagian pinjaman sebesar Rp 7.913.500.000.

In 2019, IIE made partial payment amounting to Rp 7,913,500,000.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jumlah pinjaman yang telah diberikan kepada IIE masing-masing adalah sebesar Rp 23.740.500.000 dan Rp 31.654.000.000.

As of December 31, 2019 and 2018, total loan given to IIE amounted to Rp 23,740,500,000 and Rp 31,654,000,000, respectively.

Nilai tercatat piutang pihak berelasi non-usaha pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 pada biaya perolehan diamortisasi masing-masing adalah sebesar Rp 18.572.500.286 dan Rp 30.020.562.417.

As of December 31, 2019 and 2018, the carrying value of amounts due from related parties at amortized cost amounted to Rp 18,572,500,286 and Rp 30,020,562,417, respectively.

Dampak pendiskontoan pinjaman ini menggunakan suku bunga pasar (Rugi hari ke-1) pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 5.678.555.810 dan nihil yang disajikan sebagai bagian dari akun "Dampak pendiskontoan aset keuangan" dalam laba rugi. Amortisasi rugi hari ke-1 tersebut selama tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 2.143.993.679 dan Rp 1.587.798.482 yang disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan bunga dan investasi" (Catatan 47).

The effect of discounting this loan using market interest rate (Day 1 loss) in 2019 and 2018 amounting to Rp 5,678,555,810 and nil, respectively, is presented as part of "Impact of discounting of financial assets" in profit or loss, respectively. In 2019 and 2018, amortization of this Day 1 loss amounted to Rp 2,143,993,679 and Rp 1,587,798,482, respectively, which is presented as part of "Interest and investment income" (Note 47).

Piutang pihak berelasi non-usaha disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Due from related parties are presented in the consolidated statements of financial position as:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Aset lancar	243.550.000.000	162.661.047.536	Current assets
Aset tidak lancar	18.572.500.286	14.409.514.881	Noncurrent assets
Jumlah	<u>262.122.500.286</u>	<u>177.070.562.417</u>	Total

Tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut karena manajemen berpendapat bahwa semua pinjaman tersebut dapat ditagih.

No allowance for impairment was provided as management believes that these loans are fully collectible.

14. Investasi dalam Saham

Akun ini terdiri dari investasi dalam saham, dengan rincian sebagai berikut:

	2019	2018
Pada nilai wajar melalui laba rugi:		
Asosiasi	4.121.433.316.164	-
Metode ekuitas:		
Asosiasi	1.838.965.261.169	6.249.638.987.224
Ventura bersama	1.089.024.083.723	1.210.603.081.994
Metode biaya - Saham biasa	16.449.087.800	16.449.087.800
Jumlah	<u>7.065.871.748.856</u>	<u>7.476.691.157.018</u>

14. Investments in Shares

This account consists of the following investments in shares:

At FVPL:
Associate
Equity method:
Associates
Joint ventures
Cost method - Common shares
Total

Rincian entitas asosiasi dan ventura bersama dari Grup pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Details of the Group's associates and joint ventures as of December 31, 2019 and 2018 follows:

Nama Entitas/ Name of Entity	Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ Place of Business/ Country of Incorporation	Kepemilikan/ Ownership		Aktivitas Utama/ Principal Activity
		2019	2018	
Entitas asosiasi/Associates				
PT Matra Olahcipta	Indonesia	50,00	50,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Dutakarya Propertindo	Indonesia	50,00	50,00	Perumahan/Real estate
PT Plaza Indonesia Mandiri	Indonesia	48,48	-	Hotel dan apartemen/ Hotels and apartment
PT Citraagung Tirta Jatim	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Sahabat Kota Wisata	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Sahabat Duta Wisata	Indonesia	40,00	-	Pusat perbelanjaan/Shopping center
DIRE Simas Plaza Indonesia	Indonesia	38,83	-	Investasi real estate/ Real estate investment
PT AMSL Delta Mas	Indonesia	33,00	33,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT AMSL Indonesia	Indonesia	33,00	33,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Karawang Bukit Golf	Indonesia	27,23	27,23	Perumahan dan operasi lapangan golf/ Real estate and operating a golf course
PT Binamaju Mitra Sejati	Indonesia	25,50	25,50	Perumahan/Real estate
PT Keikyu Itomas Indonesia *)	Indonesia	10,00	10,00	Apartemen/Apartment
PT Indonesia International Graha *)	Indonesia	0,01	0,01	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operations
PT Plaza Indonesia Realty Tbk	Indonesia	-	46,78	Pusat perbelanjaan, hotel dan apartemen/ Shopping center, hotels and apartment
PT Hermina Sinar Medikamas	Indonesia	-	40,00	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operation
Ventura bersama/Joint ventures				
PT Bumi Parama Wisesa	Indonesia	51,00	51,00	Perumahan/Real estate
PT Itomas Kembangan Perdana	Indonesia	51,00	51,00	Perumahan/Real estate
PT Indonesia International Expo	Indonesia	49,00	49,00	Sewa ruang pameran/ Rental exhibition space
PT Syandana Berkat Usaha	Indonesia	49,00	-	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operation
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	Indonesia	40,00	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT BSD Diamond Development	Indonesia	40,00	40,00	Perumahan/Real estate
PT Sinar Artotel Indonesia	Indonesia	40,00	-	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operation
PT Duti Diamond Development	Indonesia	30,00	-	Perumahan/Real estate
PT Trans Bumi Serbaraja	Indonesia	-	50,00	Menyelenggarakan pengusahaan proyek jalan tol ruas Serpong - Balaraja/ Operations of Serpong Balaraja toll road project

*) Keberadaan pengaruh signifikan dibuktikan dengan keterwakilan dalam dewan direksi/
The existence of significant influence as evidence by representation on the board of directors

Pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi – Entitas Asosiasi

Pada tanggal 21 Juni 2019, Perusahaan menempatkan investasi pada DIRE Simas Plaza Indonesia sebanyak 2.026.212.448 unit dengan harga pembelian sebesar Rp 1.013.106.224.000.

Pada tanggal 21 Juni 2019, Perusahaan juga menempatkan investasi pada DIRE Simas Plaza Indonesia sebanyak 6.050.131.915 unit atau sebesar Rp 3.025.065.957.100 dengan melakukan penukaran dengan 808.841.165 lembar saham PT Plaza Indonesia Realty Tbk yang dimiliki Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah unit DIRE Simas Plaza Indonesia yang dimiliki Perusahaan adalah sebanyak 8.076.344.363 unit atau sebesar 38,83%, yang diukur pada nilai wajar sebesar Rp 4.121.433.316.164.

Pada tahun 2019, Perusahaan mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar sebesar Rp 83.261.135.064 yang dicatat pada akun "Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

Metode Ekuitas

a. Entitas Asosiasi

Investasi dalam entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2019/Changes during year 2019					Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Entitas Asosiasi/ Unrealized Gains on Transactions with the Associates	Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan (Penurunan) Investasi/ Addition (Deduction) Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Tambah Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Rugi Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Loss		
PT Matra Olahcipta	64.949.855.904	-	-	-	3.532.520.227	(10.624.863)	-	68.471.751.268
PT Dutakanya Propertindo	-	807.169.000.000	-	-	-	-	-	-
PT Plaza Indonesia Mandiri	-	-	-	-	(11.665.466.233)	(1.563.320.556)	-	793.940.213.211
PT Citraagung Tirta Jatim	8.334.538.462	-	(7.000.000.000)	-	7.761.039.318	14.023.873	-	9.109.601.653
PT Sahabat Kota Wisata	200.000.000.000	-	-	-	5.840.131.154	-	(71.901.213.744)	133.938.917.410
PT Sahabat Duta Wisata	-	100.000.000.000	-	-	353.226.733	-	(63.498.291.814)	36.854.934.919
PT AMSL Delta Mas	234.223.535.772	-	-	-	(833.016.597)	-	-	233.390.519.175
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-	-	-
PT Karawang Bukit Golf	473.730.085.536	-	-	-	(1.643.268.287)	(26.244.881)	-	472.060.572.368
PT Binamaju Mitra Sejati	73.818.689.423	-	(15.300.000.000)	-	17.331.463.769	(102.231.966)	-	75.747.921.226
PT Keikyu Itomas Indonesia	16.509.013.705	-	-	-	(1.058.268.062)	-	-	15.450.745.643
PT Indonesia International Graha	261.346	-	-	-	(176.882)	(168)	-	84.296
PT Plaza Indonesia Realty Tbk	5.178.044.473.511	(4.441.109.344.627)	(835.663.110.408)	-	99.979.809.939	(1.251.828.415)	-	-
PT Hermina Sinar Medikamas	28.533.565	(23.212.921)	-	-	(5.320.644)	-	-	-
Jumlah / Total	6.249.638.987.224	(3.533.963.557.548)	(857.963.110.408)	-	119.592.674.435	(2.940.226.976)	(135.399.505.558)	1.838.965.261.169

At FVPL – Associate

On June 21, 2019, the Company placed investment in DIRE Simas Plaza Indonesia totaling to 2,026,212,448 units with purchase price amounting to Rp 1,013,106,224,000.

On June 21, 2019, the Company also placed investment in DIRE Simas Plaza Indonesia totaling to 6,050,131,915 units or amounted to Rp 3,025,065,957,100, swapping those units with 808,841,165 shares of PT Plaza Indonesia Realty Tbk owned by the Company.

As of December 31, 2019, the Company owns 8,076,344,363 units or equivalent to 38.83% ownership interest in DIRE Simas Plaza Indonesia, that is recorded at fair value amounting to Rp 4,121,433,316,164.

In 2019, the Company recognized gain on change in fair value amounting to Rp 83,261,135,064, which is recorded as "Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

Equity Method

a. Associates

The details of investments in associates follows:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2018/Changes during year 2018					Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan Investasi/ Addition Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Rugi Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Loss	
PT Matra Olahcipta	65.100.612.621	-	(3.000.000.000)	-	2.636.538.906	212.704.377	64.949.855.904
PT Dutakarya Propertindo	-	-	-	-	-	-	-
PT Plaza Indonesia Realty Tbk	5.079.350.208.630	-	-	-	93.519.881.881	5.174.383.000	5.178.044.473.511
PT Citraagung Tirta Jatim	7.240.099.470	-	(6.600.000.000)	-	7.433.623.863	260.815.129	8.334.538.462
PT Sahabat Kota Wisata	-	200.000.000.000	-	-	-	-	200.000.000.000
PT Hemina Sinar Medikamas	34.222.598	-	-	-	(5.689.033)	-	28.533.565
PT AMSL Delta Mas	233.729.158.394	-	-	-	494.377.378	-	234.223.535.772
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-	-
PT Karawang Bukit Golf	471.551.128.025	3.974.000.000	-	-	(1.981.549.836)	186.507.347	473.730.085.536
PT Binamaju Mitra Sejahtera	89.784.034.271	-	(22.950.000.000)	-	6.853.038.855	131.616.297	73.818.869.423
PT Keikyu Iomas Indonesia	-	17.000.000.000	-	-	(490.986.295)	-	16.509.013.705
PT Indonesia International Graha	1.000.000	-	-	-	(738.654)	-	261.346
Jumlah/Total	5.946.790.464.008	220.974.000.000	(32.550.000.000)	-	108.458.497.065	5.966.026.150	6.249.638.987.224

PT Matra Olahcipta (MOC)

Pada tahun 2018, MOC membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 6.000.000.000 atau setara dengan Rp 153.846 per lembar saham. Bagian PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 3.000.000.000.

PT Dutakarya Propertindo (DKP)

DKP mengalami defisit pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, bagian DUTI atas kerugian DKP telah melebihi nilai tercatat investasi sehingga investasi dalam saham biasa pada DKP dicatat sebesar nihil. Jika entitas tersebut selanjutnya laba, DUTI akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui. Bagian kerugian bersih dari DKP yang belum diakui masing-masing adalah sebesar Rp 214.508.384 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM)

Pada tanggal 24 Juni 2019, Perusahaan melakukan pembelian 606 lembar saham PIM dari pihak ketiga dengan harga pembelian sebesar Rp 606.000.000. Persentase kepemilikan Perusahaan dalam PIM adalah sebesar 48,48%.

Pada tanggal 24 Juni 2019, para pemegang saham PIM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 1.663.750.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 806.563.000.000. Kenaikan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga persentase kepemilikan Perusahaan dalam PIM tidak berubah.

PT Matra Olahcipta (MOC)

In 2018, MOC agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 6,000,000,000 or equivalent to Rp 153,846 per share. The share of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) on this cash dividend amounted to Rp 3,000,000,000.

PT Dutakarya Propertindo (DKP)

DKP has deficit as of December 31, 2019 and 2018. As of December 31, 2019 and 2018, DUTI's share in net losses of DKP has already exceeded the acquisition cost of its investments, thus, the carrying value of investments in DKP have been reduced to zero. If DKP subsequently reported profit, DUTI will resume recognizing its share in the profit of such associate only after its share of net losses not recognized. DUTI's unrecognized share in losses of DKP amounted to Rp 214,508,384 as of December 31, 2019 and 2018.

PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM)

On June 24, 2019, the Company purchased 606 shares of PIM from third parties with purchase price amounting to Rp 606,000,000. The ownership interest of the Company in PIM is 48.48%.

On June 24, 2019, the stockholders agreed to increase PIM's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 1,663,750,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 806,563,000,000. There was no change in the ownership interest of the Company in PIM since the increase was done proportionately.

PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ)

Pada tahun 2019 dan 2018, CTJ membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 17.500.000.000 atau setara dengan Rp 17.500.000 per lembar saham dan Rp 16.500.000.000 atau setara dengan Rp 16.500.000 per lembar saham. Bagian DUTI atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 7.000.000.000 dan Rp 6.600.000.000.

PT Sahabat Kota Wisata (SKW)

Pada bulan November 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), entitas anak, dan PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP), pihak ketiga, mendirikan SKW dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000 dan Rp 300.000.000.000 atau masing-masing sebesar 200.000 dan 300.000 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp 1.000.000 per saham.

Pada tahun 2019, MNC mengakui penjualan tanah kepada SKW. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 71.901.213.744 atau mencerminkan persentase kepemilikan MNC pada SKW sebesar 40%.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

Pada tanggal 29 Agustus 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), entitas anak, dan IGBP, pihak ketiga, mendirikan SDW dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000 dan Rp 150.000.000.000 atau masing-masing sebesar 100.000 dan 150.000 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp 1.000.000 per saham. Bagian kepemilikan PAP pada SDW adalah sebesar 40%.

Pada tahun 2019, PAP mengakui penjualan tanah kepada SDW. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 63.498.291.814 atau mencerminkan persentase kepemilikan PAP pada SDW sebesar 40%.

PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ)

In 2019 and 2018, CTJ agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 17,500,000,000 or equivalent to Rp 17,500,000 per share and Rp 16,500,000,000 or equivalent to Rp 16,500,000 per share. The share of DUTI on this cash dividend amounted to Rp 7,000,000,000 and Rp 6,600,000,000, respectively.

PT Sahabat Kota Wisata (SKW)

In November 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), a subsidiary, and PT Inti Gemilang Bangun Persada (IGBP), a third party, established SKW with a total investment of Rp 200,000,000,000 and Rp 300,000,000,000, or representing 200,000 shares and 300,000 shares, respectively, with nominal value of Rp 1,000,000 per share.

In 2019, MNC recognized sale of land to SKW. Unrealized gain on this transaction amounting to Rp 71,901,213,744, representing ownership interest of MNC in SKW of 40%.

PT Sahabat Duta Wisata (SDW)

On August 29, 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), a subsidiary, and IGBP, a third party, established SDW with a total investment of Rp 100,000,000,000 and Rp 150,000,000,000, or representing 100,000 shares and 150,000 shares, respectively, with nominal value of Rp 1,000,000 per share. The ownership interest of PAP in SDW is 40%.

In 2019, PAP recognized sale of land to SDW. Unrealized gain on this transaction amounting to Rp 63,498,291,814, representing ownership interest of PAP in SDW of 40%.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI mengalami kerugian pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, bagian Perusahaan atas kerugian AMSLI setelah dikurangi dengan keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup telah melebihi nilai tercatat investasi sehingga investasi dalam saham biasa pada AMSLI dicatat sebesar nihil. Jika AMSLI selanjutnya laba dan melebihi nilai tercatat investasi, Perusahaan akan mengakui bagiannya atas laba hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui. Bagian kerugian bersih dari AMSLI yang belum diakui masing-masing adalah sebesar Rp 75.412.282.166 dan Rp 96.770.638.579 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

PT Karawang Bukit Golf (KBG)

Pada tanggal 18 September 2018, para pemegang saham KBG setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 14.590.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 3.974.000.000. Kenaikan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham KBG tidak berubah.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

Pada tahun 2019 dan 2018, BMS membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 60.000.000.000 atau setara dengan Rp 30.000 per lembar saham dan Rp 90.000.000.000 atau setara dengan Rp 45.000 per lembar saham. Bagian PT Sinarwisata Permai, entitas anak, atas pembagian dividen tunai adalah masing-masing sebesar Rp 15.300.000.000 dan Rp 22.950.000.000.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

Berdasarkan Akta Pendirian KII No. 20 tanggal 29 Juni 2018 dari Mina Ng, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, PT Duta Semesta Mas (DSM), entitas anak, Keikyu Corporation dan PT JCREAL, pihak ketiga, menempatkan modal disetor di KII masing-masing sebesar Rp 17.000.000.000, Rp 102.000.000.000 dan Rp 51.000.000.000 atau masing-masing mencerminkan 1.700, 10.200 dan 5.100 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp 10.000.000 per saham. Persentase kepemilikan DSM di KII adalah sebesar 10%.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI has reported losses as of December 31, 2019 and 2018. As of December 31, 2019 and 2018, the Company's share in net losses after deducting unrealized gain on transaction with the Group has already exceeded the acquisition cost of its investment, thus, the carrying value of investment in AMSLI had been reduced to zero. If AMSLI subsequently reported profit, the Company will resume recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized. Unrecognized share in losses of AMSLI amounted to Rp 75,412,282,166 and Rp 96,770,638,579 as of December 31, 2019 and 2018, respectively.

PT Karawang Bukit Golf (KBG)

On September 18, 2018, the stockholders agreed to increase KBG's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 14,590,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 3,974,000,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

In 2019 and 2018, BMS agreed to distribute cash dividend to stockholders amounting to Rp 60,000,000,000 or equivalent to Rp 30,000 per share and Rp 90,000,000,000 or equivalent to Rp 45,000 per share, respectively. The share of the PT Sinarwisata Permai, a subsidiary, on this cash dividend amounted to Rp 15,300,000,000 and Rp 22,950,000,000, respectively.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

Based on Deed of Establishment of KII No. 20 dated June 29, 2018 of Mina Ng, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, PT Duta Semesta Mas (DSM), a subsidiary, Keikyu Corporation and PT JCREAL, third parties, placed paid-up capital in KII amounting to Rp 17,000,000,000, Rp 102,000,000,000 and Rp 51,000,000,000, respectively, or representing 1,700 shares, 10,200 shares and 5,100 shares, respectively, with nominal value of Rp 10,000,000 per share. The ownership percentage of DSM in KII totaling to 10%.

PT Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PLIN tanggal 10 Juni 2019, PLIN membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 1.786.226.400.000 atau setara dengan Rp 588 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 835.663.110.408.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pembelian Unit Penyertaan dan Jual Beli Saham tanggal 16 Mei 2018, yang kemudian dilakukan amandemen lewat perjanjian tanggal 20 Maret 2019, Perusahaan akan melakukan pembelian unit penyertaan Dana Investasi Real Estate (DIRE) berbentuk Kontrak Investasi Kolektif Simas Plaza Indonesia dalam penawaran umum unit penyertaan, dan akan menjual keseluruhan sahamnya dalam PLIN. Aset PLIN yang berupa pusat perbelanjaan akan dijadikan objek untuk Dana Investasi Real Estat (DIRE), sedangkan aset lainnya akan dijual ke PIM.

Pada tanggal 21 Juni 2019, Perusahaan menjual 270.896.979 lembar saham PLIN dengan harga penjualan sebesar Rp 1.013.154.701.460.

Pada tanggal 21 Juni 2019, Perusahaan juga menempatkan investasi pada DIRE Simas Plaza Indonesia sebanyak 6.050.131.915 unit atau sebesar Rp 3.025.065.957.100 dengan melakukan penukaran dengan 808.841.165 lembar saham PT Plaza Indonesia Realty Tbk yang dimiliki Perusahaan.

Pada tanggal 24 Juni 2019, Perusahaan menjual seluruh sisa kepemilikan saham atau sebanyak 341.457.622 lembar saham PLIN dengan harga penjualan sebesar Rp 1.277.051.506.280.

Dari keseluruhan transaksi penjualan kepemilikan saham pada PLIN, penempatan investasi pada DIRE Simas Plaza Indonesia dan pembelian saham PIM, Perusahaan membukukan keuntungan atas perubahan pengukuran investasi, pada PLIN yang sebelumnya dicatat dengan metode ekuitas menjadi metode nilai wajar melalui laba rugi untuk pencatatan DIRE Simas Plaza Indonesia, sebesar Rp 864.861.093.925 yang dicatat pada akun "Dampak atas perubahan dasar pengukuran investasi pada entitas asosiasi" pada laba rugi.

PT Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)

Based on Annual General Shareholders' Meeting of PLIN dated June 10, 2019, PLIN agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 1,786,226,400,000 or equivalent to Rp 588 per share. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 835,663,110,408.

Based on the Binding of Investment Purchase and Purchase and Sale Shares Agreement dated May 16, 2018, which then amended with the agreement dated March 20, 2019, the Company will purchase the investment in Real Estate Investment Trust (REIT) in the form of Collective Investment Contract of Simas Plaza Indonesia in the public offering of the investment, and will sell all the ownership interest in PT Plaza Indonesia Realty Tbk. The assets of PLIN consisted of shopping center will be the object for REIT, while other assets will be sold to PIM.

On June 21, 2019, the Company sold 270,896,979 shares of PLIN with total selling price amounting to Rp 1,013,154,701,460.

On June 21, 2019, the Company also placed investment in DIRE Simas Plaza Indonesia totaling to 6,050,131,915 units or amounting to Rp 3,025,065,957,100, swapping those units with 808,841,165 shares of PT Plaza Indonesia Realty Tbk owned by the Company.

On June 24, 2019, the Company sold all its remaining shares of PLIN or totaling of 341,457,622 shares, with total selling price of Rp 1,277,051,506,280.

From all of these transactions of sale of ownership interest in PLIN, placement of investment in DIRE Simas Plaza Indonesia and acquisition of PIM's shares, the Company recognized gain on change in remeasurement of investment, which before the investment in PLIN was accounted for using the equity method and then changed to FVPL when recorded investment in DIRE Simas Plaza Indonesia, amounting to Rp 864,861,093,925, and was recorded as "Impact of change in measurement basis of investment in associate" in profit or loss.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

PT Hermina Sinar Medikamas (HSM)

Pada bulan Januari 2019, PT Sinar Medikamas Invesindo (SMI), entitas anak, mengalihkan seluruh kepemilikan saham di HSM kepada pihak ketiga sebesar Rp 36.000.000. Keuntungan yang timbul dari pelepasan HSM adalah sebesar Rp 12.787.079, yang dicatat sebagai bagian dari "Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi" pada laba rugi.

Investasi-investasi dalam saham pada entitas-entitas tersebut ditujukan untuk kepentingan jangka panjang karena sebagian besar entitas-entitas tersebut bergerak di bidang usaha yang sama dengan Grup yaitu industri real estat.

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi material, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

PT Hermina Sinar Medikamas (HSM)

In January 2019, PT Sinar Medikamas Invesindo (SMI), a subsidiary, sold all its ownership interest in HSM to a third party for Rp 36,000,000. Gain on disposal of HSM amounted to Rp 12,787,079, and recorded as "Realized gain on sale of investments" in profit or loss.

The aforementioned investments in shares of stocks in these companies are held primarily for long-term profit generation purpose since most of these companies are engaged in similar businesses with that of the Group, which is real estate industry.

The following summarizes the financial information relating to material associates, not adjusted for proportion of ownership:

	2019						
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Matra Olahcipta	PT Citraagung Tirta Jatim	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
<i>Aset/Assets</i>							
Lancar/ <i>Current</i>	383.621.960.000	93.949.772.235	149.897.471.114	159.522.666.453	92.814.339.777	214.085.699.102	123.585.715.815
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	1.970.718.485.000	613.486.546.812	138.233.939.399	4.701.983.989	200.072.631.533	303.432.601.383	77.975.350.337
<i>Jumlah/Total</i>	<u>2.354.340.445.000</u>	<u>707.436.319.047</u>	<u>288.131.410.513</u>	<u>164.224.650.442</u>	<u>292.886.971.310</u>	<u>517.518.300.485</u>	<u>201.561.066.152</u>
<i>Liabilitas/Liabilities</i>							
Jangka pendek/ <i>Current</i>	43.882.071.000	192.321.547	14.898.495.939	13.056.377.315	53.609.388.300	2.917.972.600	9.555.239.583
Jangka panjang <i>Noncurrent</i>	162.986.817.000	-	5.115.466.114	15.042.123.390	216.503.578.879	-	12.958.927.733
<i>Jumlah/Total</i>	<u>206.868.888.000</u>	<u>192.321.547</u>	<u>20.013.962.053</u>	<u>28.098.500.705</u>	<u>270.112.967.179</u>	<u>2.917.972.600</u>	<u>22.514.167.316</u>
<i>Pendapatan/</i>							
<i>Revenues</i>	94.127.576.000	90.000.000	16.824.845.494	16.680.710.958	96.868.904.166	-	34.248.115.750
<i>Beban/Expenses</i>	(83.887.232.000)	(2.614.292.713)	(11.320.259.353)	(6.971.360.662)	(81.445.257.745)	(198.118.350)	(45.235.645.574)
<i>Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)</i>	<u>332.713.936.000</u>	<u>(2.524.292.713)</u>	<u>67.966.524.585</u>	<u>7.065.040.454</u>	<u>19.402.598.296</u>	<u>14.600.327.885</u>	<u>(6.033.836.413)</u>
	2018						
	PT Plaza Indonesia Realty Tbk	PT AMSL Delta Mas	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Matra Olahcipta	PT Citraagung Tirta Jatim	PT AMSL Indonesia	PT Karawang Bukit Golf
<i>Aset/Assets</i>							
Lancar/ <i>Current</i>	1.412.275.572.000	96.989.903.609	167.085.218.687	151.197.496.772	96.819.319.410	96.630.593.512	124.926.370.065
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	3.631.650.030.000	613.054.297.107	128.628.102.764	5.294.368.512	216.765.515.085	2.224.186.751.054	76.689.237.042
<i>Jumlah/Total</i>	<u>5.043.925.602.000</u>	<u>710.044.200.716</u>	<u>295.713.321.451</u>	<u>156.491.865.284</u>	<u>313.584.834.495</u>	<u>2.320.817.344.566</u>	<u>201.615.607.107</u>
<i>Liabilitas/Liabilities</i>							
Jangka pendek/ <i>Current</i>	1.128.617.845.000	275.910.503	19.203.489.658	12.328.415.819	53.866.498.705	2.203.406.414.123	5.981.584.128
Jangka panjang <i>Noncurrent</i>	2.683.155.231.000	-	15.957.998.248	15.081.090.457	238.881.989.636	97.376.346.885	10.456.920.435
<i>Jumlah/Total</i>	<u>3.811.773.076.000</u>	<u>275.910.503</u>	<u>35.161.487.906</u>	<u>27.409.506.276</u>	<u>292.748.488.341</u>	<u>2.300.782.761.008</u>	<u>16.438.504.563</u>
<i>Pendapatan/</i>							
<i>Revenues</i>	1.689.647.742.000	90.000.000	-	15.114.491.325	94.979.361.202	271.170.669.771	33.331.188.463
<i>Beban/Expenses</i>	(1.115.948.738.000)	(1.277.402.434)	(8.462.681.074)	(7.167.820.038)	(80.668.836.601)	(217.203.150.952)	(45.424.902.679)
<i>Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)</i>	<u>214.534.302.000</u>	<u>1.498.113.265</u>	<u>26.874.662.182</u>	<u>5.273.077.813</u>	<u>18.584.059.655</u>	<u>(192.611.046.532)</u>	<u>(7.277.650.389)</u>

b. Ventura Bersama

Perubahan dalam kepentingan pada ventura bersama, adalah sebagai berikut:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama 2019/ Changes during 2019						Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Penambahan Investasi/ Additional Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Year	Ekuitas pada Rugi Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Loss	Keuntungan Direalisasi dari dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures	Keuntungan yang Belum Direalisasi dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Unrealized Gains on Transactions with the Joint Ventures	
PT Bumi Parama Wisesa	643.586.511.446	-	(154.147.500.000)	108.641.860.819	(379.072.741)	31.045.610.641	-	628.747.410.165
PT Itomas Kembangan Perdana	10.730.865.979	-	-	(5.368.547.024)	14.224.789	6.873.316.282	-	12.249.860.006
PT Indonesia International Expo	333.259.120.297	-	-	(40.887.268.093)	(1.989.548.208)	-	-	290.382.303.996
PT Syandana Berkat Usaha	-	4.900.000.000	-	-	-	-	-	4.900.000.000
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	2.862.894.324	-	(2.400.000.000)	1.973.677.898	-	-	-	2.436.572.222
PT BSD Diamond Development	142.319.004.818	-	-	(20.537.580.241)	(82.017.460)	-	-	121.699.407.117
PT Sinar Artotel Indonesia	-	40.000.000	-	99.639.891	-	-	-	139.639.891
PT Duit Diamond Development	-	99.000.000.000	-	106.357.090	-	-	(70.639.466.764)	28.468.890.326
PT Trans Bumi Serbaraja	77.844.685.130	-	-	(60.949.025)	-	-	(77.783.736.105)	-
Jumlah/ Total	1.210.603.081.994	103.940.000.000	(156.547.500.000)	43.969.191.315	(2.436.413.640)	37.918.926.923	(70.639.466.764)	1.089.024.083.723

*) merupakan saldo investasi pada tanggal akuisisi (Catatan 1c) - Entitas anak mulai dikonsolidasikan sejak April 2019/
represent balance of investment at the date of acquisition (Note 1c) - The subsidiary started to be consolidated in April 2019

b. Joint Ventures

Movement of interests in the joint ventures are summarized as follows:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Periode/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Period	Perubahan selama tahun 2018/ Changes during 2018						Nilai Investasi Akhir Periode/ Carrying Value of Investment at the End of the Period
		Penambahan Investasi/ Additional Investments	Pembagian Keuntungan/ Profit Distribution	Ekuitas pada Laba (Rugi) Periode Berjalan/ Share in Profit (Loss) For the Period	Ekuitas pada Rugi Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Loss	Keuntungan Direalisasi dari dari Transaksi dengan Ventura Bersama/ Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures	Dampak Akuisisi *)/ Impact of Acquisition *)	
PT Bumi Parama Wisesa	596.761.616.048	-	-	29.618.405.438	418.922.373	16.787.567.587	643.586.511.446	
PT Itomas Kembangan Perdana	25.900.977.398	-	-	(15.175.092.112)	4.980.693	-	10.730.865.979	
PT Trans Bumi Serbaraja	78.260.103.816	-	-	(415.418.686)	-	-	77.844.685.130	
PT Indonesia International Expo	377.344.149.770	-	-	(44.501.634.827)	416.605.354	-	333.259.120.297	
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	3.219.084.831	-	(2.800.000.000)	-	2.443.809.493	-	2.862.894.324	
PT BSD Diamond Development	160.442.630.346	-	-	(17.563.546.028)	(560.079.500)	-	142.319.004.818	
Jumlah/ Total	1.241.928.562.209	-	(2.800.000.000)	(45.593.476.722)	280.428.920	16.787.567.587	1.210.603.081.994	

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

Pada tahun 2019 dan 2018, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada BPW masing-masing sebesar Rp 31.045.610.641 dan Rp 16.787.567.587.

Pada tahun 2019, BPW membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 302.250.000.000 atau setara dengan Rp 155.000 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 154.147.500.000.

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Pada tahun 2019, PT Kembangan Permai Development, entitas anak, mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada IKP sebesar Rp 6.873.316.282.

PT Syandana Berkat Usaha (SBU)

Pada bulan Desember 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), entitas anak, dan PT Berkat Keluarga Maju, pihak ketiga, mendirikan SBU, ventura bersama, dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 4.900.000.000 dan Rp 5.100.000.000. Bagian kepemilikan GSU pada SBU adalah sebesar 49%.

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

In 2019 and 2018, the Company recorded realized gain from land sold to BPW amounting to Rp 31,045,610,641 and Rp 16,787,567,587, respectively.

In 2019, BPW agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 302,250,000,000 or equivalent to Rp 155,000 per share. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 154,147,500,000.

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

In 2019, PT Kembangan Permai Development, a subsidiary, recorded realized gain from land sold to IKP amounting to Rp 6,873,316,282.

PT Syandana Berkat Usaha (SBU)

In December 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), a subsidiary, and PT Berkat Keluarga Maju, a third party, established SBU, a joint venture, with a total investment of Rp 4,900,000,000 and Rp 5,100,000,000, respectively. The ownership interest of GSU in SBU is 49%.

BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS)

Pada tahun 2019 dan 2018, BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua membagikan keuntungan kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 6.000.000.000 dan Rp 7.000.000.000. Bagian PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, atas pembagian keuntungan ini masing-masing adalah sebesar Rp 2.400.000.000 dan Rp 2.800.000.000.

PT Sinar Artotel Indonesia (SAI)

Pada bulan Maret 2019, Perusahaan dan PT Artotel Indonesia, pihak ketiga, mendirikan SAI, ventura bersama, dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 40.000.000 dan Rp 60.000.000. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SAI adalah sebesar 40%.

PT Duti Diamond Development (DDD)

Pada tanggal 20 September 2019, DUTI dan PT Diamond Development Indonesia, pihak ketiga, mendirikan DDD, ventura bersama, dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 99.000.000.000 dan Rp 231.000.000.000 atau masing-masing sebesar 99.000 dan 231.000 lembar saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp 1.000.000 per saham. Bagian kepemilikan DUTI pada DDD adalah sebesar 30%.

Pada tahun 2019, DUTI mengakui penjualan tanah kepada DDD. Bagian keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi tersebut sebesar Rp 70.639.466.764 atau mencerminkan persentase kepemilikan DUTI pada DDD sebesar 30%.

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS)

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 1 dan 2 tanggal 1 April 2019 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan mengakuisisi 75.000 lembar saham TBS, sehingga kepemilikan efektif Grup pada TBS meningkat dari 50,00% menjadi sebesar 100,00% dan Grup memperoleh pengendalian atas TBS sehingga Grup mengkonsolidasikan laporan keuangan entitas anak tersebut sejak April 2019 (Catatan 1c).

BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS)

In 2019 and 2018, BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua agreed to distribute profit to stockholders amounting to Rp 6,000,000,000 and Rp 7,000,000,000, respectively. The share of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, on this profit amounted to Rp 2,400,000,000 and Rp 2,800,000,000, respectively.

PT Sinar Artotel Indonesia (SAI)

In March 2019, the Company and PT Artotel Indonesia, a third party, established SAI, a joint venture, with a total investment of Rp 40,000,000 and Rp 60,000,000, respectively. The Company's ownership interest in SAI is 40%.

PT Duti Diamond Development (DDD)

On September 20, 2019, DUTI and PT Diamond Development Indonesia, a third party, established DDD, a joint venture, with a total investment of Rp 99,000,000,000 and Rp 231,000,000,000, or representing 99,000 shares and 231,000 shares, respectively, with nominal value of Rp 1,000,000 per share. The ownership interest of DUTI in DDD is 30%.

In 2019, DUTI recognized sale of land to DDD. Unrealized gain on this transaction amounting to Rp 70,639,466,764, representing ownership interest of DUTI in DDD of 30%.

PT Trans Bumi Serbaraja (TBS)

Based on Notarial Deed of Shares Sale and Purchase Agreement No. 1 and 2 dated April 1, 2019 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company acquired a total of 75,000 shares of stock of TBS, thus increasing its ownership interest in TBS from 50.00% to 100.00% and obtained control over TBS. Accordingly, the financial statements of TBS started to be consolidated with that of the Group in April 2019 (Note 1c).

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama, tanpa disesuaikan dengan proporsi kepemilikan Grup, adalah sebagai berikut:

The following summarizes the financial information relating to the joint venture, not adjusted for proportion of ownership:

	2019	2018	
Aset			Assets
Lancar - kas dan setara kas	903.249.337.064	944.330.702.746	Current - cash and cash equivalents
Lancar - (tidak termasuk kas dan setara kas)	3.418.180.367.055	3.218.506.671.683	Current (excluding cash and cash equivalents)
Tidak lancar	<u>3.438.023.287.708</u>	<u>3.553.804.522.206</u>	Noncurrent
Jumlah	<u>7.759.452.991.827</u>	<u>7.716.641.896.635</u>	Total
Liabilitas			Liabilities
Jangka pendek - utang usaha dan utang lain-lain	48.295.410.725	72.175.922.058	Current - trade account payable and other accounts payable
Jangka pendek (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	1.112.434.692.774	948.071.656.450	Current (excluding trade and other accounts payable)
Jangka panjang (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	<u>1.075.597.650.479</u>	<u>1.117.702.845.344</u>	Noncurrent (excluding trade and other accounts payable)
Jumlah	<u>2.236.327.753.978</u>	<u>2.137.950.423.852</u>	Total
Jumlah ekuitas	<u>5.523.125.237.849</u>	<u>5.778.691.472.783</u>	Total Equity
Pendapatan	<u>1.105.711.658.671</u>	<u>656.145.370.967</u>	Revenues
Penyusutan dan amortisasi	<u>118.984.507.667</u>	<u>127.215.921.209</u>	Depreciation and amortization
Pendapatan bunga	<u>52.414.752.170</u>	<u>37.562.658.081</u>	Interest income
Beban bunga	<u>(99.532.399.208)</u>	<u>(97.780.437.382)</u>	Interest expense
Laba (rugi) sebelum pajak	74.188.669.306	(99.352.080.391)	Income (loss) before tax
Beban pajak	<u>(933.117.957)</u>	<u>(1.777.734.002)</u>	Tax expense
Laba (rugi) tahun berjalan	73.255.551.349	(101.129.814.393)	Profit (loss) for the year
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	<u>(4.982.416.018)</u>	<u>281.198.740</u>	Other comprehensive income (loss)
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif	<u>68.273.135.331</u>	<u>(100.848.615.653)</u>	Total comprehensive income (loss)

Grup tidak memiliki bagian atas liabilitas kontinjensi atau komitmen permodalan dari ventura bersama dan entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

The Group has no share of any contingent liabilities or capital commitments of the joint ventures and associates as of December 31, 2019 and 2018.

Metode Biaya

Investasi dalam saham yang dicatat dengan metode biaya atas saham biasa adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
PT Damai Indah Golf Tbk	11.010.000.000	11.010.000.000	PT Damai Indah Golf Tbk
PT Bintaro Serpong Damai	4.850.000.000	4.850.000.000	PT Bintaro Serpong Damai
PT Karawang Bukit Golf	<u>589.087.800</u>	<u>589.087.800</u>	PT Karawang Bukit Golf
Jumlah	<u>16.449.087.800</u>	<u>16.449.087.800</u>	Total

PT Damai Indah Golf Tbk (DIG), teregistrasi sebagai perusahaan terbuka (Tbk) karena memiliki lebih dari tiga ratus (300) pemegang saham, sesuai dengan Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 dan berdasarkan pernyataan efektif dari Bapepam dan LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) melalui surat No. S-603/PM/2002 tanggal 27 Maret 2002. Saham DIG tidak tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, DUTI memiliki investasi pada saham biasa PT Karawang Bukit Golf (KBG) sebesar Rp 589.087.800 dengan jumlah saham sebanyak tujuh (7) lembar.

Investasi pada saham biasa DIG, PT Bintaro Serpong Damai dan KBG dicatat pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat ditentukan dengan andal (Catatan 2).

Investasi pada saham yang dimiliki terutama ditujukan untuk investasi jangka panjang.

Grup tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas investasi dalam saham pada entitas-entitas di atas, karena manajemen berkeyakinan bahwa entitas-entitas tersebut masih memiliki potensi pertumbuhan dalam jangka panjang mengingat sebagian besar entitas asosiasi tersebut bergerak dalam jenis usaha real estat.

Cost Method

Investments in common shares of stock accounted for under the cost method follows:

PT Damai Indah Golf Tbk (DIG) is a registered public company (Tbk) since it has more than three hundred (300) stockholders in accordance with the Capital Market Regulation No. 8 of 1995, and based on the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam-LK (currently Financial Services Authority/OJK) through his Letter No. S-603/PM/2002 dated March 27, 2002. The shares of DIG are not registered at the Indonesia Stock Exchange.

As of December 31, 2019 and 2018, DUTI has investment in PT Karawang Bukit Golf (KBG)'s common shares of stock totaling to seven (7) shares amounting to Rp 589,087,800.

Investments in common stock of DIG, PT Bintaro Serpong Damai, KBG are recorded under cost method since the market prices are not reliably determinable (Note 2).

The aforementioned investments in shares of stock are held primarily for long-term growth purposes.

The Group did not provide allowance for any decline in value of the aforementioned investments in companies since management believes that these companies still have long-term growth potentials as most of these companies engage in the real estate business.

15. Tanah yang Belum Dikembangkan

Akun ini terdiri dari tanah mentah berdasarkan ijin lokasi yang dimiliki oleh:

Nama Proyek/ <i>Name of Projects</i>	Lokasi/ <i>Location</i>	2019		2018	
		Luas Tanah/ <i>Land Area</i> m2	Jumlah/ <i>Amount</i>	Luas Tanah/ <i>Land Area</i> m2	Jumlah/ <i>Amount</i>
BSD City	Bogor, Surabaya dan/and Tangerang	21.276.779	5.726.738.084.156	21.873.842	5.451.920.539.696
Surabaya*	Benowo, Surabaya	4.312.954	1.353.687.777.881	4.295.621	1.325.678.645.091
Roxy II	Roxy, Jakarta Pusat	174.587	1.164.666.307.320	173.989	1.124.566.687.243
Jakarta	Jakarta, Jakarta Pusat	25.070	800.541.978.501	25.070	800.541.978.501
Grand Wisata	Bekasi	4.999.854	702.373.757.511	5.083.622	695.926.346.539
Kota Wisata	Cibubur, Jawa Barat	793.913	659.635.806.321	937.180	755.226.888.066
Makassar *	Makassar, Sulawesi Selatan	53.667	413.720.218.750	53.667	413.720.218.750
Cibubur *	Cibubur, Jawa Barat	1.640.821	297.779.167.547	1.636.422	293.559.862.197
Surabaya*	Dukuh Pakis, Surabaya	31.005	271.988.095.822	31.005	271.987.095.822
Palembang *	Palembang, Sumatera Selatan	1.434.681	205.790.446.895	1.434.681	205.799.404.995
Grand City	Samarinda	736.283	136.212.355.000	736.283	136.212.355.000
Bekasi *	Bekasi	844.244	115.840.998.978	844.244	115.787.303.058
Surabaya*	Tanjung Sari, Surabaya	16.769	101.606.825.855	16.769	101.605.825.855
Grand City	Balikipapan	1.621.259	81.259.118.128	2.030.977	83.180.877.068
Akasa	Tangerang	6.314	21.931.730.824	6.314	21.931.730.824
Kota Bunga	Desa Sukanagalih dan/and Desa Batulawang	64.715	8.027.054.168	64.715	8.027.054.168
Mangga Dua Center	Jagirwonokromo, Surabaya	2.548	6.937.301.066	5.199	21.801.021.066
South Gate	Tanjung Barat	-	-	32.327	85.900.314.596
Jumlah/ Total		38.035.463	12.068.737.024.723	39.281.927	11.913.374.148.535

* Proyek entitas anak yang belum beroperasi komersial (Catatan 1c)/
Project of subsidiaries which has no commercial operation (Note 1c)

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2019	2018	
Saldo awal	11.913.374.148.535	11.124.003.862.571	Beginning balance
Penambahan	495.176.003.858	966.341.424.036	Additions
Reklasifikasi	(28.618.244.449)	-	Reclassification
Pengurangan	(311.194.883.221)	(176.971.138.072)	Deductions
Saldo akhir	<u>12.068.737.024.723</u>	<u>11.913.374.148.535</u>	Ending balance

Reklasifikasi pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan ke properti investasi sebesar Rp 28.618.244.449 (Catatan 17). Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

15. Land for Development

This account consists of land classified based on location rights owned by:

Movement in land for development follows:

Reclassification in 2019 represents reclassification from land for development to investment properties amounting to Rp 28,618,244,449 (Note 17). Reclassification was due to change in intended usage of these asset.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, luas tanah yang belum dikembangkan Perusahaan masing-masing sebesar 67,09% dan 69,07% tercatat atas nama Para Pendiri, masing-masing sebesar 32,91% dan 30,93% tercatat atas nama Perusahaan. Sedangkan seluruh tanah yang belum dikembangkan entitas anak adalah atas nama entitas anak.

Pada tanggal 31 Desember 2018, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan dengan luas sebesar 2.765.200 m² ditempatkan sebagai jaminan atas utang Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2012 (Catatan 32).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 682.459 m² ditempatkan sebagai jaminan atas utang Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 (Catatan 32).

Pada tanggal 31 Desember 2018, tanah seluas 24.822 m² dijadikan jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan masing-masing seluas 717.823 m² dan 579.854 m² dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Mandiri Tbk (Persero) (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Desember 2018, tanah yang belum dikembangkan milik PT Bumi Megah Graha Asri, entitas anak, dengan luas sebesar 6.314 m² ditempatkan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Catatan 30).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

As of December 31, 2019 and 2018, land for development of the Company representing 67.09% and 69.07%, respectively, of the total area are under the Founders' name; 32.91% and 30.93%, respectively, are under the name of the Company. Meanwhile, all land for development of Company's subsidiaries are under the name of the subsidiaries.

As of December 31, 2018, land for development of the Company having a total area of 2,765,200 square meters is used as collateral for Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase I Year 2012 (Note 32).

As of December 31, 2019 and 2018, land for development of the Company having a total area of 682,459 square meters is used as collateral for Bumi Serpong Damai Continuous Bonds II Phase I Year 2016 (Note 32).

As of December 31, 2018, land with a total area of 24,822 square meters are pledged as collateral for bank loan of PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

As of December 31, 2019 and 2018, land for development of the Company having a total area of 717,823 square meters and 579,854 square meters, respectively, are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

As of December 31, 2018, land for development of PT Bumi Megah Graha Asri, a subsidiary, having a total area of 6,134 square meters is used as collateral for bank loan from PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Note 30).

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2019 and 2018.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

16. Aset Tetap

16. Property and Equipment

	Perubahan selama tahun 2019/ Changes during 2019					31 Desember 2019/ December 31, 2019	
	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Saldo Entitas Anak yang Diakuisi dan Dikonsolidasikan *)/ Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
Biaya perolehan:							At cost:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Tanah	43.915.028.729	-	-	-	-	43.915.028.729	Land
Bangunan	851.639.879.226	-	-	-	18.591.953.419	870.231.832.645	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	17.507.275.419	5.600.000	-	-	-	17.512.875.419	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Peralatan kantor	541.733.989.976	9.925.238.436	95.565.000	(572.932.201)	1.097.980.399	552.279.841.610	Office equipment
Peralatan proyek	24.357.178.745	1.027.517.150	-	-	-	25.384.695.895	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.616.000	-	-	-	-	686.616.000	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	120.306.957.591	1.032.195.407	-	-	(46.792.399)	121.292.360.599	Machinery
Kendaraan	135.157.762.651	6.388.988.504	25.300.000	(3.174.629.367)	-	138.397.421.788	Motor vehicles
Jumlah	1.739.718.631.442	18.379.539.497	120.865.000	(3.747.561.568)	19.643.141.419	1.774.114.615.790	Subtotal
Aset tetap dalam pembangunan	171.798.132	13.667.370.777	-	-	(4.003.786.132)	9.835.382.777	Construction in progress
Jumlah	1.739.890.429.574	32.046.910.274	120.865.000	(3.747.561.568)	15.639.355.287	1.783.949.998.567	Total
Akumulasi penyusutan:							Accumulated depreciation:
Bangunan	401.733.074.380	32.842.990.365	-	-	-	434.576.064.745	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	15.349.064.134	24.758.527	-	-	-	15.373.822.661	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	-	1.538.943.104	Leasehold improvements
Peralatan kantor	473.613.404.656	31.483.649.545	37.114.754	(568.553.743)	-	504.565.615.212	Office equipment
Peralatan proyek	12.253.177.081	4.038.009.795	-	-	-	16.291.186.876	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.615.543	-	-	-	-	686.615.543	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	67.079.601.395	13.098.032.001	-	-	-	80.177.633.396	Machinery
Kendaraan	88.225.463.259	11.065.189.020	15.523.464	(2.982.441.867)	-	96.323.733.876	Motor vehicles
Jumlah	1.063.354.343.552	92.552.629.253	52.638.218	(3.550.995.610)	-	1.152.408.615.413	Total
Nilai Tercatat	676.536.086.022					631.541.383.154	Net Carrying Value

*) merupakan nilai tercatat aset tetap entitas anak pada tanggal akuisisi (Catatan 1c)
represent net carrying value of property and equipment of acquired company on acquisition date (Note 1c)

	Perubahan selama tahun 2018/ Changes during 2018				31 Desember 2018/ December 31, 2018	
	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
Biaya perolehan:						At cost:
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions
Tanah	43.915.028.729	-	-	-	43.915.028.729	Land
Bangunan	825.618.481.647	5.022.740.752	-	20.998.656.827	851.639.879.226	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	17.449.801.819	57.473.600	-	-	17.507.275.419	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	1.538.943.105	Leasehold improvements
Peralatan kantor	530.210.339.343	9.412.074.997	(271.628.164)	2.383.203.800	541.733.989.976	Office equipment
Peralatan proyek	23.068.963.188	1.288.215.557	-	-	24.357.178.745	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.616.000	-	-	-	686.616.000	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	118.871.789.665	504.167.926	-	931.000.000	120.306.957.591	Machinery
Kendaraan	130.369.799.125	12.449.548.759	(7.661.585.233)	-	135.157.762.651	Motor vehicles
Jumlah	1.694.604.762.621	28.734.221.591	(7.933.213.397)	24.312.860.627	1.739.718.631.442	Subtotal
Aset tetap dalam pembangunan	14.025.893.996	10.458.764.763	-	(24.312.860.627)	171.798.132	Construction in progress
Jumlah	1.708.630.656.617	39.192.986.354	(7.933.213.397)	-	1.739.890.429.574	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan	371.494.393.975	30.238.680.405	-	-	401.733.074.380	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	15.312.637.888	36.426.246	-	-	15.349.064.134	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	1.538.943.104	Leasehold improvements
Peralatan kantor	396.852.325.240	77.016.288.413	(255.208.997)	-	473.613.404.656	Office equipment
Peralatan proyek	8.455.704.588	3.797.472.493	-	-	12.253.177.081	Project equipment
Peralatan perencanaan	686.615.543	-	-	-	686.615.543	Planning equipment
Peralatan penjernihan air	2.875.000.000	-	-	-	2.875.000.000	Water treatment equipment
Mesin-mesin	54.219.534.438	12.860.066.957	-	-	67.079.601.395	Machinery
Kendaraan	85.258.502.020	10.287.152.097	(7.320.190.858)	-	88.225.463.259	Motor vehicles
Jumlah	936.693.656.796	134.236.086.611	(7.575.399.855)	-	1.063.354.343.552	Total
Nilai Tercatat	771.936.999.821				676.536.086.022	Net Carrying Value

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pengurangan merupakan penjualan aset tetap tertentu dengan rincian sebagai berikut:

Deductions represent sale of certain property and equipment with details as follows:

	2019	2018	
Harga jual	769.924.043	2.023.564.132	Selling price
Nilai tercatat	196.565.958	357.813.542	Net carrying value
Keuntungan penjualan aset tetap	573.358.085	1.665.750.590	Gain on sale

Pada tahun 2019 dan 2018, keuntungan penjualan aset tetap sebesar Rp 570.158.085 dan Rp 1.665.750.590 masing-masing dibukukan pada akun "Keuntungan penjualan aset tetap" pada laba rugi dan sisanya sebesar Rp 3.200.000 pada tahun 2019 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain bersih" (Catatan 49).

In 2019 and 2018, gain on sale amounting to Rp 570,158,085 and Rp 1,665,750,590, respectively, are recorded in "Gain on sale of property and equipment" in profit or loss and amounted to Rp 3,200,000 in 2019 is included in "Others – Net" (Note 49).

Pembebanan penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation charged to operations is allocated as follows:

	2019	2018	
Beban umum dan administrasi (Catatan 45)	60.381.983.618	104.373.738.103	General and administrative expenses (Note 45)
Beban pokok penjualan	23.290.593.793	23.092.400.110	Cost of Revenues
Beban penjualan (Catatan 44)	979.282.895	941.064.989	Selling expenses (Note 44)
Beban lain-lain - bersih	7.900.768.947	5.828.883.409	Others - net
Jumlah	92.552.629.253	134.236.086.611	Total

Pada tanggal 31 Desember 2019, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya pembangunan penambahan fasilitas arena rekreasi dan biaya fasilitas pendukung gedung Perusahaan, PT Duta Cakra Pesona, PT Sinar Mas Teladan dan PT Wijaya Pratama Raya, entitas-entitas anak. Akumulasi biaya konstruksi bangunan pada tanggal 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 5.541.588.610, Rp 3.898.800.000, Rp 300.000.000 dan Rp 94.994.167 atau masing-masing sebesar 28%, 87%, 20% dan 7% dari nilai kontrak. Aset tetap dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2020. Berdasarkan evaluasi manajemen, Grup berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

As of December 31, 2019, construction in progress represents accumulated costs of construction of addition facilities in recreation arena and costs of buildings facilities owned by the Company, PT Duta Cakra Pesona, PT Sinar Mas Teladan and PT Wijaya Pratama Raya, subsidiaries. The Group's construction in progress as of December 31, 2019 with accumulated costs of Rp 5,541,588,610, Rp 3,898,800,000, Rp 300,000,000 and Rp 94,994,167 or 28%, 87%, 20% and 7%, respectively, of contract value is expected to be completed in 2020. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Pada tanggal 31 Desember 2018, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya pembangunan penambahan fasilitas arena rekreasi dan biaya fasilitas pendukung gedung Perusahaan. Akumulasi biaya konstruksi bangunan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 171.798.132 atau sebesar 99% dari nilai kontrak. Aset tetap dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2019. Berdasarkan evaluasi manajemen, grup berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

As of December 31, 2018, construction in progress represents accumulated costs of construction of addition facilities in recreation arena and costs of buildings facilities owned by the Company. The Group's construction in progress as of December 31, 2018 with accumulated costs of Rp 171,798,132 or 99% of contract value is expected to be completed in 2019. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Reklasifikasi pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap sebesar Rp 15.639.355.287 (Catatan 9), reklasifikasi dari mesin-mesin ke peralatan kantor sebesar Rp 46.792.399 dan reklasifikasi dari aset tetap dalam pembangunan ke bangunan dan peralatan kantor masing-masing sebesar Rp 2.952.598.132 dan Rp 1.051.188.000. Reklasifikasi dari persediaan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2019 represents reclassification from inventories to property and equipment amounting to Rp 15,639,355,287 (Note 9), reclassification from machinery to office equipment amounting to Rp 46,792,399 and reclassification from property and equipment - construction in progress to buildings and office equipment amounting to Rp 2,952,598,132 and Rp 1,051,188,000, respectively. Reclassifications from inventories was due to change in intended usage.

Reklasifikasi pada tahun 2018 termasuk reklasifikasi dari aset tetap dalam pembangunan ke bangunan, peralatan kantor dan mesin-mesin masing-masing sebesar Rp 20.998.656.827, Rp 2.383.203.800 dan Rp 931.000.000.

Reclassification in 2018 represents reclassification from property and equipment - construction in progress to buildings, office equipment and machinery amounting to Rp 20,998,656,827, Rp 2,383,203,800 and Rp 931,000,000, respectively.

Entitas anak memiliki beberapa bidang tanah terletak di Balikpapan dan Jakarta dengan rincian sebagai berikut:

The Company's subsidiaries own several parcels of land located in Jakarta and Balikpapan with details as follows:

	2019 dan/and 2018	
Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan	31.705.471.994	Hotel Le Grandeur Balikpapan, Balikpapan
Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Jakarta	11.513.862.855	Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Jakarta
Taman Permata Buana, Jakarta	695.693.880	Taman Permata Buana, Jakarta
Jumlah	<u>43.915.028.729</u>	Total

Kepemilikan entitas anak atas tanah Hotel Le Grandeur Mangga Dua, Hotel Le Grandeur Balikpapan dan Taman Permata Buana adalah berupa hak guna bangunan yang jatuh tempo pada tahun 2028, 2022 dan 2026.

The parcels of land where Le Grandeur Mangga Dua Hotel, Le Grandeur Balikpapan Hotel and Taman Permata Buana are situated are owned by certain subsidiaries with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) which will expire in 2028, 2022 and 2026, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, bangunan dan mesin Ocean Park dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2019 and 2018, Ocean Park building and machines are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 52) dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 1.318.752.320.017 dan US\$ 117.400.037 terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya pada tanggal 31 Desember 2019 dan sebesar Rp 1.333.538.370.780 dan US\$ 85.407.712 pada tanggal 31 Desember 2018. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Property and equipment, except land, are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 52), for Rp 1,318,752,320,017 and US\$ 117,400,037 against risks of fire, damages, theft and other possible risks as of December 31, 2019 and Rp 1,333,538,370,780 and US\$ 85,407,712 as of December 31, 2018. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jumlah estimasi nilai wajar aset tetap berupa tanah dan bangunan Hotel serta bangunan dan mesin proyek Ocean Park dan Go Wet masing-masing sebesar Rp 1.844.941.000.000 dan Rp 1.756.739.000.000 berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, masing-masing tertanggal 13 Desember 2019 dan 22 Desember 2017.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas nilai wajar aset tetap selama periode sejak tanggal laporan penilai independen sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dan tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

As of December 31, 2019 and 2018, the estimated fair value of land and buildings of Hotel and building and machinery of Ocean Park and Go Wet, totaling to Rp 1,844,941,000,000 and Rp 1,756,739,000,000, respectively, was based on report of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated December 13, 2019 and December 22, 2017, respectively.

Management believes that there is no significant change in the fair value of property and equipment from the last valuation report date up to consolidated statements of financial position date and that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2019 and 2018.

17. Properti Investasi

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 properti investasi kepemilikan langsung Grup berlokasi di Jakarta, Depok, Bekasi, Semarang dan Tangerang dan disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa (Catatan 54).

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

17. Investment Properties

The Group's directly acquired investment properties are located in Jakarta, Depok, Bekasi, Semarang and Tangerang as of December 31, 2019 and 2018 being leased out to third parties (Note 54).

The movement in this account is as follows:

	Perubahan selama tahun 2019/ Changes during 2019					31 Desember 2019/ December 31, 2019	
	Luas Area/ Area m2	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
Biaya perolehan:							At cost:
Kepemilikan langsung							Direct acquisitions
Kuningan	26.154	956.482.152.762	-	-	-	956.482.152.762	Kuningan
Q-Big GSU (dahulu Courts BSD)	22.694	151.761.253.713	-	-	-	151.761.253.713	Q-Big GSU (formerly Courts BSD)
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	-	21.941.461.647	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang	52.704	573.863.447.731	-	-	-	573.863.447.731	DP Mall Semarang
Grand Wisata	19.530	27.030.884.800	-	-	7.239.270.000	34.270.154.800	Grand Wisata
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	-	44.456.700.429	Mall Fantasi
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	57.264	168.224.270.035	-	-	205.138.972	168.429.409.007	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
Sinarmas Land Plaza ITC BSD	84.646	708.731.693.951	4.377.756.075	-	-	713.109.450.026	Sinarmas Land Plaza ITC BSD
Mall The Breeze	13.950	94.438.318.469	-	-	-	94.438.318.469	Mall The Breeze
My Republic Plaza	29.040	379.342.245.063	-	-	-	379.342.245.063	My Republic Plaza
Dimo Space	29.738	232.441.827.353	-	-	-	232.441.827.353	Dimo Space
Epicentrum Walk Kuningan	2.585	53.352.535.100	40.000.000	-	-	53.392.535.100	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas	14.848	297.219.243.254	-	-	-	297.219.243.254	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	14.720	59.976.839.757	-	-	-	59.976.839.757	ITC Kuningan
ITC Depok	11.674	16.899.293.794	-	-	-	16.899.293.794	ITC Depok
Q-Big	11.800	87.872.424.952	-	-	-	87.872.424.952	Q-Big
Green Office Park 9	64.893	606.849.372.378	-	-	-	606.849.372.378	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower	20.767	284.552.554.181	-	-	-	284.552.554.181	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	-	2.566.065.492.515	Bakrie Tower
Aeon Mall South Gate	17.355	525.500.000.000	-	-	-	525.500.000.000	Aeon Mall South Gate
Sopo Del Tower	27.086	45.127.758.307	-	-	28.618.244.449	73.746.002.756	Sopo Del Tower
Green Office Park 1	2.754	116.372.794.645	-	-	-	116.372.794.645	Green Office Park 1
Kavling Com De Park	59.089	-	-	-	499.652.688.659	499.652.688.659	Kavling Com De Park
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih	12.000	-	-	-	6.713.172.000	6.713.172.000	Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	-	58.798.736.994	Bridge
Kiosk	-	1.488.082.168	-	-	-	1.488.082.168	Kiosk
Pusat jajan	-	1.501.973.743	-	-	-	1.501.973.743	Food court
Parkir	-	1.337.379.312	-	-	-	1.337.379.312	Parking
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	-	6.215.378.136	Underground channel
Jumlah	677.868	8.087.844.115.189	4.417.756.075	-	542.428.514.080	8.634.690.385.344	Subtotal
Properti investasi dalam pembangunan	-	1.181.076.089.866	386.675.888.663	-	(499.857.827.631)	1.067.894.150.898	Construction in progress
Jumlah	677.868	9.268.920.205.055	391.093.644.738	-	42.570.686.449	9.702.584.536.242	Total

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 31 Desember 2019 dan 2018
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
 kecuali Dinyatakan Lain)

PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
 Notes to Consolidated Financial Statements
 For the Years Ended
 December 31, 2019 and 2018
 (Figures are Presented in Rupiah,
 unless Otherwise Stated)

Luas Area/ Area m2	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Perubahan selama tahun 2019/ Changes during 2019			31 Desember 2019/ December 31, 2019
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung					Direct acquisitions
Q-Big GSU (dahulu Courts BSD)	20.646.728.586	6.890.387.658	-	-	27.537.116.244
GS Retail Legenda Wisata	1.625.249.691	696.535.582	-	-	2.321.785.273
DP Mall Semarang	91.804.762.973	11.494.961.211	-	-	103.299.744.184
Mall Fantasi	20.166.450.636	1.511.549.850	-	-	21.678.000.486
Sinar Mas Land Plaza					Sinar Mas Land Plaza
Jakarta, Surabaya dan Medan	140.955.326.719	2.430.840.441	-	-	143.386.167.160
ITC BSD	64.532.851.104	4.721.915.901	-	-	69.254.767.005
Sinar Mas Land Plaza	310.855.014.630	27.046.910.005	-	-	337.901.924.635
Mall The Breeze	76.371.435.857	19.130.764.473	-	-	95.502.200.330
My Republic Plaza	42.614.335.016	11.622.091.368	-	-	54.236.426.384
Dimo Space	7.581.989.443	2.210.757.551	-	-	9.792.746.994
Epicentrum Walk Kuningan	75.543.224.329	14.860.962.163	-	-	90.404.186.492
Mega ITC Cempaka Mas	51.889.773.753	-	-	-	51.889.773.753
ITC Kuningan	13.167.366.393	844.964.700	-	-	14.012.331.093
ITC Depok	8.299.429.772	611.000.964	-	-	8.910.430.736
Q-Big	63.213.476.290	30.342.468.619	-	-	93.555.944.909
Green Office Park 9	28.412.836.352	14.206.418.177	-	-	42.619.254.529
Sinar Mas MSIG Tower	107.972.835.326	85.535.516.418	-	-	193.508.351.744
Bakrie Tower	18.976.388.890	17.516.666.666	-	-	36.493.055.556
Sopo Del Tower	-	5.818.639.728	-	-	5.818.639.728
Green Office Park 1	-	6.552.343.498	-	-	6.552.343.498
Aset tetap dalam perjanjian					Properties under build,
rangka bangun, kelola					operate and transfer agreement
Jembatan	32.094.076.445	2.204.406.410	-	-	34.298.482.855
Kios	1.190.465.666	74.404.104	-	-	1.264.869.770
Pusat jajan	1.125.938.772	69.130.740	-	-	1.195.069.512
Parkir	1.003.034.584	61.725.204	-	-	1.064.759.788
Terowongan	3.894.970.278	248.615.124	-	-	4.143.585.402
Jumlah	1.183.937.981.505	266.703.976.555	-	-	1.450.641.958.060
Nilai Tercatat	8.084.982.223.550				8.251.942.578.182
					Net Carrying Value

Luas Area/ Area m2	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Perubahan selama tahun 2018/ Changes during 2018			31 Desember 2018/ December 31, 2018
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
Biaya perolehan:					At cost:
Kepemilikan langsung					Direct acquisitions
Kuningan	26.154	956.482.152.762	-	-	956.482.152.762
Courts BSD	22.694	151.761.253.713	-	-	151.761.253.713
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	21.941.461.647
DP Mall Semarang	52.704	573.863.447.731	-	-	573.863.447.731
Grand Wisata	13.454	16.108.200.800	-	10.922.684.000	27.030.884.800
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	44.456.700.429
Sinar Mas Land Plaza					Sinar Mas Land Plaza
Jakarta, Surabaya dan Medan	57.264	166.992.020.035	-	1.232.250.000	168.224.270.035
Sinar Mas Land Plaza	84.646	703.001.992.076	5.729.701.875	-	708.731.693.951
ITC BSD	13.950	94.438.318.469	-	-	94.438.318.469
Mall The Breeze	29.040	379.342.245.063	-	-	379.342.245.063
My Republic Plaza	29.738	232.441.827.353	-	-	232.441.827.353
Dimo Space	2.585	53.215.047.875	137.487.225	-	53.352.535.100
Epicentrum Walk Kuningan	14.848	297.219.243.254	-	-	297.219.243.254
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.639.757	-	-	59.976.639.757
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	16.899.293.794
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	87.872.424.952
Q-Big	64.893	606.849.372.378	-	-	606.849.372.378
Green Office Park 9	20.767	284.552.554.181	-	-	284.552.554.181
Sinar Mas MSIG Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	2.566.065.492.515
Bakrie Tower	17.355	525.500.000.000	-	-	525.500.000.000
Aeon Mall South Gate	16.983	45.127.758.307	-	-	45.127.758.307
Sopo Del Tower	2.754	-	116.372.794.645	-	116.372.794.645
Aset tetap dalam perjanjian					Properties under build,
rangka bangun, kelola					operate and transfer agreement
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	58.798.736.994
Kios	-	1.488.082.168	-	-	1.488.082.168
Pusat jajan	-	1.501.973.743	-	-	1.501.973.743
Parkir	-	1.337.379.312	-	-	1.337.379.312
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	6.215.378.136
Jumlah	590.600	7.953.449.197.444	122.239.983.745	12.154.934.000	8.087.844.115.189
Properti investasi dalam pembangunan	-	343.464.634.135	812.564.969.500	25.046.486.231	1.181.076.089.866
Jumlah	590.600	8.296.913.831.579	934.804.953.245	37.201.420.231	9.268.920.205.055
					Subtotal
					Construction in progress
					Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
 DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Luas Area/ Area m ²	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Perubahan selama tahun 2018/ Changes during 2018			31 Desember 2018/ December 31, 2018
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
Kepermilikan langsung					Direct acquisitions
Courts BSD	13.756.340.928	6.890.387.658	-	-	Courts BSD
GS Retail Legenda Wisata	928.714.109	696.535.582	-	-	GS Retail Legenda Wisata
DP Mall Semarang	80.309.821.742	11.494.961.231	-	-	DP Mall Semarang
Mall Fantasi	18.654.900.786	1.511.549.850	-	-	Mall Fantasi
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	138.422.039.020	2.533.287.699	-	-	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan
ITC BSD	59.810.935.204	4.721.915.900	-	-	ITC BSD
Sinar Mas Land Plaza	282.757.631.942	28.097.382.688	-	-	Sinar Mas Land Plaza
Mall The Breeze	57.240.671.384	19.130.764.473	-	-	Mall The Breeze
My Republic Plaza	30.992.243.648	11.622.091.368	-	-	My Republic Plaza
Dimo Space	5.389.968.143	2.192.021.300	-	-	Dimo Space
Epicentrum Walk Kuningan	60.682.262.166	14.860.962.163	-	-	Epicentrum Walk Kuningan
Mega ITC Cempaka Mas	49.943.907.285	1.945.866.468	-	-	Mega ITC Cempaka Mas
ITC Kuningan	12.322.401.705	844.964.688	-	-	ITC Kuningan
ITC Depok	7.688.428.808	611.000.964	-	-	ITC Depok
Q-Big	32.871.007.671	30.342.468.619	-	-	Q-Big
Green Office Park 9	14.206.418.176	14.206.418.176	-	-	Green Office Park 9
Sinarmas MSIG Tower	22.437.318.908	85.535.516.418	-	-	Sinarmas MSIG Tower
Bakrie Tower	1.459.722.222	17.516.666.668	-	-	Bakrie Tower
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih					Properties under build, operate and transfer agreement
Jembatan	29.889.669.927	2.204.406.518	-	-	Bridge
Kios	1.116.061.562	74.404.104	-	-	Kiosk
Pusat jajan	1.056.808.032	69.130.740	-	-	Food court
Parkir	941.309.380	61.725.204	-	-	Parking
Terowongan	3.646.355.154	248.615.124	-	-	Underground channel
Jumlah	926.524.937.902	257.413.043.603	-	-	Total
Nilai Tercatat	7.370.388.893.677				8.084.982.223.550
					Net Carrying Value

Reklasifikasi pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan ke properti investasi sebesar Rp 499.857.827.631 dan reklasifikasi dari persediaan dan tanah yang belum dikembangkan ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 13.952.442.000 dan Rp 28.618.244.449 (Catatan 9 dan 15). Reklasifikasi dari persediaan dan tanah yang belum dikembangkan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reklasifikasi pada tahun 2018 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan ke properti investasi sebesar Rp 1.232.250.000 dan reklasifikasi dari persediaan ke properti investasi dan properti investasi dalam pembangunan masing-masing sebesar Rp 10.922.684.000 dan Rp 26.278.736.231 (Catatan 9). Reklasifikasi dari persediaan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2019 represents reclassification from construction in progress to investment properties amounting to Rp 499,857,827,631 and reclassification from inventories and land for development to investment properties amounting to Rp 13,952,442,000 and Rp 28,618,244,449, respectively (Notes 9 and 15). Reclassification from inventories and land for development were due to changes in intended usage of those assets.

Reclassification in 2018 represents reclassification from construction in progress to investment properties amounting to Rp 1,232,250,000 and reclassification from inventories to investment properties and construction in progress amounting to Rp 10,922,684,000 and Rp 26,278,736,231, respectively (Note 9). Reclassification from inventories were due to changes in intended usage of those assets.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, properti investasi dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya konstruksi sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018, construction in progress represents accumulated costs of construction follows:

	2019		2018		
	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	Bangunan yang sedang dikonstruksi/ <i>Buildings under construction</i>	% nilai terhadap nilai kontrak/ <i>% to the contract amount</i>	
Aeon Mall South Gate	753.188.337.073	79	585.580.775.778	63	Aeon Mall South Gate
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	226.457.293.189	72	188.313.753.782	71	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
DP Mall Semarang	75.334.832.126	93	23.582.214.851	50	DP Mall Semarang
BSD Knowledge Hub	12.393.957.890	82	10.091.406.000	28	BSD Knowledge Hub
Courts BSD	519.730.620	25	-	-	Courts BSD
Green Office Park 1	-	-	373.507.939.455	84	Green Office Park 1
Jumlah	<u>1.067.894.150.898</u>		<u>1.181.076.089.866</u>		Total

Properti investasi dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2020 sampai 2021. Berdasarkan evaluasi manajemen, Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

The Group's construction in progress is expected to be completed in 2020 to 2021. Based on management's evaluation, they believe that there will be no obstacle in completing the construction in progress on its expected date of completion.

Pendapatan properti investasi yang diakui pada laba rugi masing-masing sebesar Rp 1.037.071.440.558 dan Rp 967.559.488.488 pada tahun 2019 dan 2018 yang dilaporkan sebagai bagian dari "Pendapatan usaha" (Catatan 42) dalam laba rugi.

Income from investment properties in 2019 and 2018 amounted to Rp 1,037,071,440,558 and Rp 967,559,488,488, respectively, which was recorded as part of "Revenues" (Note 42) in the profit or loss.

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 266.703.976.555 dan Rp 257.413.043.603 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 43).

Depreciation of investment properties in 2019 and 2018 amounted to Rp 266,703,976,555 and Rp 257,413,043,603, respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 43).

Pada tanggal 31 Desember 2018, properti investasi Perusahaan berupa bangunan ITC BSD dijadikan jaminan atas utang Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2012 (Catatan 32).

As of December 31, 2018, the building of ITC BSD owned by the Company is pledged as collateral for Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase I Year 2012 (Note 32).

Pada tanggal 31 Desember 2019, tanah milik PT Garwita Sentra Utama, entitas anak, seluas 22.694 m² dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2019, land owned by PT Garwita Sentra Utama, a subsidiary, with a total area of 22,694 square meters is pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan milik Perusahaan dan Bakrie Tower milik PT Duta Cakra Pesona, entitas anak, dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2019 and 2018, the Epicentrum Walk Kuningan owned by the Company and the Bakrie Tower owned by PT Duta Cakra Pesona, a subsidiary, are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tanah masing-masing seluas 27.086 m² dan 16.983 m² dijadikan jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 30).

As of December 31, 2019 and 2018, land with a total area of 27,086 square meters and 16,983 square meters, respectively, are pledged as collateral for bank loan obtained by PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 30).

Kepemilikan Perusahaan atas properti investasi yang berlokasi di Serpong adalah berupa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang seluruhnya atas nama PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (salah satu pemegang Surat Keputusan Ijin Lokasi) yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan yang jatuh tempo pada tanggal 15 Juli 2027. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan tersebut, karena properti investasi tersebut diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The investment property which is located in Serpong owned by the Company is in the form of Strata Title Unit Owned Right, all of which is under the name of PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (one of the holders of the Decision Letter on Land Rights) and with a term until July 15, 2027. Management believes that there will be no difficulty in extending the Strata Title Unit Owned Right since all the buildings were acquired legally and are supported by sufficient evidence of ownership.

Kepemilikan PT Sinar Mas Wisesa, entitas anak, atas tanah Mall Fantasi berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berjangka waktu dua puluh (20) tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2034, dimana HGB tersebut masih dalam bentuk sertifikat induk. Pada tanggal 31 Desember 2019, sertifikat induk atas tanah tersebut masih dalam proses pemecahan.

The ownership of PT Sinar Mas Wisesa, a subsidiary, on the land where Mall Fantasi is situated is included as part of Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) certificate for a period of twenty (20) years, which will expire in 2034. As of December 31, 2019, the Company is still in the process of segregating the certificate of the aforementioned Building Use Rights into specific land area.

Kepemilikan PT Sinar Mas Teladan, entitas anak, atas tanah di Medan, Jakarta dan Surabaya berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berjangka waktu dua puluh (20) tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2022 sampai dengan 2039.

The ownership of PT Sinar Mas Teladan, a subsidiary, on land located in Medan, Jakarta and Surabaya with Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) is for a period of twenty (20) years which will expire between 2022 – 2039.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Jaya Proteksi, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 319.783.940.000.

As of December 31, 2019 and 2018, investment property Epicentrum Walk Kuningan is insured with PT Asuransi Jaya Proteksi, a third party, against risks of fire, damages theft and other possible risks with total insurance coverage of Rp 319,783,940,000.

Properti investasi, selain dari Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 52) terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan persediaan - Catatan 9) adalah sebesar Rp 1.514.654.775.000 dan US\$ 787.893.034 pada tanggal 31 Desember 2019 dan sebesar Rp 3.965.170.559.730 dan US\$ 1.190.497.816 pada tanggal 31 Desember 2018.

Investment properties, other than Epicentrum Walk Kuningan, are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 52) against risks of fire, damages, theft and other possible risks with total insurance coverage of (joint insurance coverage with inventories - Note 9) Rp 1,514,654,775,000 and US\$ 787,893,034 as of December 31, 2019 and Rp 3,965,170,559,730 and US\$ 1,190,497,816 as of December 31, 2018.

Jembatan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara Perusahaan dan Pemda Tangerang serta PMS dan Pemda Jakarta diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 52), terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan gabungan dengan asuransi persediaan (Catatan 9), sedangkan jembatan dan terowongan dalam rangka bangun, kelola dan alih antara DUTI dan Pemda Jakarta diasuransikan kepada ASM, pihak berelasi (Catatan 52), terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar US\$ 34.950.000 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam pembangunan masing-masing adalah sebesar Rp 39.918.885.922 dan Rp 61.878.317.254 (Catatan 30 dan 32).

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berikut adalah nilai wajar atas properti investasi kepemilikan langsung Grup pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

Nama proyek/Project name	Nilai wajar/Fair value		Penilai independen/ Independent appraisal	Tanggal laporan penilai independen/ Date of independent appraisal's reports	
	2019	2018		2019	2018
Mall Fantasi	66.296.000.000	66.296.000.000	KJPP Rengganis, Hamid & Rekan (Rengganis)	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Dimo Space	62.807.000.000	62.807.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	790.803.000.000	790.803.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
ITC BSD	102.287.000.000	102.287.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Sinarmas Land Plaza	2.660.337.000.000	2.660.337.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
My Republic Plaza	392.298.000.000	392.298.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
DP Mall Semarang	763.566.000.000	763.566.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Mall The Breeze	1.188.887.000.000	1.188.887.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Epicentrum Walk Kuningan	335.783.000.000	335.223.000.000	Rengganis	13 Desember/December 13, 2019	22 Desember/December 22, 2017
Mega ITC Cempaka Mas	252.574.000.000	252.574.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
ITC Kuningan	86.617.000.000	86.617.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
ITC Depok	92.492.000.000	92.492.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Kuningan	986.192.000.000	986.192.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Grand Wisata	152.218.000.000	152.218.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Q-Big GSU (dahulu/formerly Courts BSD)	457.379.000.000	441.018.000.000	Rengganis	13 Desember/December 13, 2019	22 Desember/December 22, 2017
Q - Big	1.483.300.000.000	1.483.300.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
GS Retail Legenda Wisata	31.402.000.000	31.402.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Green Office Park 9	428.660.000.000	428.660.000.000	Rengganis	22 Desember/December 22, 2017	22 Desember/December 22, 2017
Sinarmas MSIG Tower	3.040.594.000.000	3.040.594.000.000	Rengganis	11 September/September 11, 2017 dan/and 14 November/ November 14, 2017	11 September/September 11, 2017 dan/and 14 November/ November 14, 2017
Bakrie Tower	568.824.000.000	562.273.000.000	Rengganis	13 Desember/December 13, 2019	14 Februari/February 14, 2018
Sopo Del Tower	116.373.000.000 *)	116.373.000.000 *)	-	-	-
Green Office Park 1	499.653.000.000 *)	-	-	-	-
Kavling Com De Park	234.696.000.000 *)	-	-	-	-

*) Nilai wajar berdasarkan estimasi manajemen yang diperoleh dengan pendekatan biaya pengantian/
The fair value is based on management estimation which was arrived at using the cost replacement approach

The bridge under build, operate and transfer agreement between the Company and Pemda Tangerang, also PMS and Pemda Jakarta are insured with PT Asuransi Sinar Mas (ASM), a related party (Note 52), against risks of fire, damages, theft and other possible risks, with joint insurance coverage with inventories (Note 9) while the bridge and underground channel under build, operate and transfer agreement between DUTI and Pemda Jakarta are insured with ASM, related party (Note 52), against risks of physical losses and damages, with insurance coverage of US\$ 34,950,000 as of December 31, 2019 and 2018.

As of December 31, 2019 and 2018, borrowing costs capitalized to construction in progress amounted to Rp 39,918,885,922 and Rp 61,878,317,254, respectively (Notes 30 and 32).

Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

The following table sets forth the fair values of the Group's directly acquired investment properties as of December 31, 2019 and 2018:

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih berupa jembatan niaga BSD Junction adalah sebesar Rp 87.607.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tertanggal 22 Desember 2017. Sementara, pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih milik entitas anak, adalah sebesar Rp 337.583.000.000 yang diperoleh dengan pendekatan pendapatan yang didiskontokan berdasarkan sisa jangka waktu sewa yang masih berjalan, dengan menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan kondisi pasar saat ini.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

As of December 31, 2019 and 2018, estimated fair value of property under build, operate and transfer agreement consisting of BSD Junction bridge amounting to Rp 87,607,000,000, was based on independent appraisal report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated December 22, 2017. While as of December 31, 2019 and 2018, the fair value of other properties under build, operate and transfer agreement owned by subsidiary, amounted to Rp 337,583,000,000, which were arrived at using the discounted income approach, supported by the terms of existing lease period and using discount rates that reflect current market condition.

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned investment properties as of December 31, 2019 and 2018.

18. Goodwill

Merupakan *goodwill* yang diperoleh PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, atas penyertaan sahamnya pada entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan/ <i>Company's Name</i>	Bulan Perolehan/ <i>Date of Acquisition</i>	2019 dan/and 2018
PT Sinarwijaya Ekapratista	Januari/January 1994	12.000.060
PT Royal Oriental	Maret/March 1994	1.864.859.777
PT Mustika Karya Sejati	Agustus/August 1995	551.308.980
PT Misaya Properindo	Agustus/August 1997	272.779.285
PT Putra Alvita Pratama	Desember/December 2004	6.590.129.125
PT Kembangan Permai Development	Januari/January 2005	11.855.070
Jumlah/Total		9.302.932.297

Uji Penurunan Nilai Goodwill

Goodwill yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dialokasikan ke dua (2) Unit Penghasil Kas (UPK) Grup, yang juga merupakan segmen dilaporkan, untuk uji penurunan nilai yaitu: UPK Real Estat dan UPK Properti Investasi.

18. Goodwill

This represents goodwill from PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, investments in shares of stock of the subsidiaries with details as follows:

Impairment Test for Goodwill

Goodwill acquired through business combination have been allocated to two individual Cash Generating Units (CGU), which are also reportable segments, for impairment testing namely: Real Estate CGU and Investment Properties CGU.

Nilai terpulihkan dari UPK-UPK diatas ditentukan berdasarkan perhitungan nilai pakai. Nilai pakai ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa depan yang diharapkan akan dihasilkan oleh unit-unit tersebut. Perhitungan nilai pakai berdasarkan pada asumsi-asumsi berikut ini:

- Arus kas di masa mendatang ditentukan berdasarkan proyeksi penjualan persediaan real estat aset, tanah untuk dikembangkan, estimasi aset yang dapat diperoleh dan estimasi pendapatan sewa dari properti investasi dengan asumsi tidak ada penambahan investasi baru. Beban operasional lainnya diestimasi berdasarkan data historis.
- Tingkat diskonto sebelum pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah terpulihkan adalah sebesar 13,9% dan 9,00% masing-masing untuk tahun 2019 dan 2018. Tingkat diskonto ini diestimasi berdasarkan rata-rata tertimbang biaya modal yang dialokasikan Grup kepada UPK-UPK tersebut.

Asumsi utama sebagaimana dijelaskan di atas dapat berubah sejalan dengan perubahan kondisi ekonomi dan pasar. Grup memperkirakan bahwa kemungkinan perubahan asumsi ini tidak akan menyebabkan nilai tercatat dari masing-masing UPK tersebut melebihi nilai terpulihkannya secara material. Oleh karena itu manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas *goodwill* tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

The recoverable amounts of the above CGUs have been determined based on value-in-use calculations. Value in use was determined by discounting the future cash flows expected to be generated from the continuing use of the units. The calculation of the value in use was based on the following key assumptions:

- Future cash flows were based on the projected sales of real estate inventories, land for development, estimated cost of assets to be acquired as well as from the estimated rental income from investment properties with the assumptions that there was no new investment. Other operational expenses were estimated based on historical rate.
- Pre-tax discount rates of 13.9% and 9.00% in 2019 and 2018, respectively, was applied in determining the recoverable amounts. The discount rate used was determined based on the weighted average cost of capital allocated by the Group to these units.

The key assumptions described above may change as economic and market conditions change. The Group estimates that reasonably possible changes in these assumptions would not cause the carrying value of each CGU to materially exceed its recoverable amount. Thus, as December 31, 2019 and 2018, management believes that there is no impairment in the carrying value of goodwill.

19. Aset Tak Berwujud

	2019
Aset konsesi pra-konstruksi	1.461.404.039.106
Aset konsesi dalam konstruksi (Catatan 42)	120.672.937.705
Selisih nilai wajar aset bersih yang diakuisisi	70.148.629.738
Jumlah	<u>1.652.225.606.549</u>

19. Intangible Assets

	2018
- Pre-construction concession assets	
- Concession assets in construction (Note 42)	
- Excess fair value of net assets on acquisition	
Total	-

Pada tanggal 31 Desember 2019, aset konsesi pra-konstruksi sebesar Rp 1.461.404.039.106 merupakan biaya perolehan untuk hak konsesi jalan tol pada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, termasuk area tanah yang proses konstruksinya belum dimulai.

As of December 31, 2019, pre-construction concession assets amounting to Rp 1,461,404,039,106 represent acquisition cost related to the toll road concession rights of PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, includes the land area which construction has not been started.

Pada tanggal 31 Desember 2019, aset konsesi dalam konstruksi sebesar Rp 120.672.937.705 merupakan akumulasi biaya perolehan dan konstruksi aset konsesi jalan tol pada TBS, yang diakui sesuai dengan tingkat penyelesaian konstruksi, ditambahkan dengan margin tertentu.

As of December 31, 2019, concession assets in construction amounting to Rp 120,672,937,705 represent accumulated toll road concession assets acquisition and construction cost of TBS, which is recognized based on percentage of completion of construction, added with a certain margin.

Pada tanggal 31 Desember 2019, aset tak berwujud sebesar Rp 70.148.629.738 merupakan selisih nilai wajar aset bersih atas pembelian 75.000 lembar saham TBS oleh Perusahaan pada bulan April 2019 (Catatan 14), sehingga kepemilikan efektif Grup pada TBS meningkat dari 50 % ke 100%.

As of December 31, 2019, intangible asset amounting to Rp 70,148,629,738 represents the excess fair value of net assets on acquisition of 75,000 shares of TBS by the Company in April 2019 (Note 14), which increased the effective ownership interest of the Group in TBS from 50% to 100%.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas selisih nilai wajar aset bersih tersebut pada tanggal 31 Desember 2019.

Management believes that there is no impairment in the carrying value of excess fair value of net assets as of December 31, 2019.

20. Aset Lain-lain

20. Other Assets

	2019	2018	
Lisensi perangkat lunak			Software license
Nilai perolehan	4.120.703.537	4.120.703.537	At cost
Amortisasi	(4.120.703.537)	(4.120.703.537)	Amortization
Nilai tercatat	-	-	Net carrying value
Lain-lain	1.983.093.350	1.812.298.800	Others
Jumlah	<u>1.983.093.350</u>	<u>1.812.298.800</u>	Total

Aset lain-lain disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Other assets are presented in the consolidated statements of financial position as follows:

	2019	2018	
Aset lancar	242.000.000	200.000.000	Current assets
Aset tidak lancar	1.741.093.350	1.612.298.800	Noncurrent assets
Jumlah	<u>1.983.093.350</u>	<u>1.812.298.800</u>	Total

21. Utang Bank Jangka Pendek

21. Short-Term Bank Loans

	2019	2018	
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third party
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	250.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

PT Sinar Mas Teladan (SMT)

PT Sinar Mas Teladan (SMT)

Pada tanggal 23 September 2013, SMT, entitas anak, menerima fasilitas pinjaman dari Mandiri sebesar Rp 400.000.000.000 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 700.000.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 22 September 2014. Pada bulan Mei 2014, SMT melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000. Jatuh tempo pinjaman ini diperpanjang sampai dengan tanggal 22 September 2016. Pada bulan Juli 2016, SMT melunasi sebagian pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000. Pada tanggal 13 September 2018, jumlah maksimum pinjaman dari fasilitas ini mengalami penurunan dari Rp 700.000.000.000 menjadi Rp 500.000.000.000. Jatuh tempo pinjaman ini diperpanjang sampai dengan 14 September 2020 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 0,625% di atas suku bunga deposito Mandiri. Pada tanggal 30 Januari 2019, SMT melunasi pinjaman ini sebesar Rp 200.000.000.000.

On September 23, 2013, SMT, a subsidiary, obtained loan facilities from Mandiri amounting to Rp 400,000,000,000 with maximum credit facility of Rp 700,000,000,000 and mature on September 22, 2014. In May 2014, SMT made partial payment amounting to Rp 100,000,000,000. The maturity date of the loan was extended until September 22, 2016. In July 2016, SMT made partial payment amounting to Rp 100,000,000,000. On September 13, 2018, the maximum credit facility of this loan decreased from Rp 700,000,000,000 to Rp 500,000,000,000. The maturity date of the loan was extended until September 14, 2020 with an annual interest rate of 0.625% above Mandiri's time deposit interest rate. On January 30, 2019, SMT has fully settled this loan amounting to Rp 200,000,000,000.

Pada tanggal 15 Desember 2015, SMT memperoleh tambahan pinjaman dari Mandiri sebesar Rp 50.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 0,625% di atas suku bunga deposito Mandiri dan jatuh tempo pada tanggal 14 Desember 2016. Jatuh tempo pinjaman ini diperpanjang dan yang terbaru sampai dengan tanggal 14 Desember 2019. Pada tanggal 23 Juli 2019, SMT melunasi pinjaman ini sebesar Rp 50.000.000.000.

On December 15, 2015, SMT obtained another loan facility from Mandiri amounting to Rp 50,000,000,000 with an annual interest rate of 0.625% above Mandiri's time deposit interest rate and will mature on December 14, 2016. The maturity date of the loan was extended most recently until December 14, 2019. On July 23, 2019, SMT has fully settled this loan amounting to Rp 50,000,000,000.

Pada tanggal 31 Desember 2018, pinjaman ini dijamin dengan deposito berjangka di Mandiri milik Perusahaan sebesar Rp 250.000.000.000 (Catatan 5a).

As of December 31, 2018, these loans with Mandiri are secured by time deposits of the Company in Mandiri amounting to Rp 250,000,000,000 (Note 5a).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, fasilitas pinjaman yang telah digunakan masing-masing sebesar nihil dan Rp 250.000.000.000.

As of December 31, 2019 and 2018, loan facility that has been utilized amounted to nil and Rp 250,000,000,000, respectively.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2019 dan 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 2.913.020.833 dan Rp 16.236.284.721 (Catatan 48).

Interest expense charged in 2019 and 2018 amounted to Rp 2,913,020,833 and Rp 16,236,284,721, respectively (Note 48).

22. Utang Usaha

Merupakan utang Grup kepada kontraktor pembangunan, pemasok atas pembelian persediaan hotel, perlengkapan dan peralatan operasi dengan rincian per masing-masing segmen sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Real estat	692.109.724.840	1.159.480.620.003	Real estate
Hotel	<u>3.191.371.644</u>	<u>3.157.724.336</u>	Hotel
Jumlah	<u>695.301.096.484</u>	<u>1.162.638.344.339</u>	Total

Rincian umur utang usaha dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Sampai dengan 1 bulan	309.408.935.720	242.773.365.903	Less than or equal to 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	53.471.610.309	49.599.609.423	More than 1 month but less than 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	3.460.637.131	44.319.223.542	More than 3 months but less than 6 months
> 6 bulan - 12 bulan	4.946.580.009	4.877.694.482	More than 6 months but less than 12 months
> 12 bulan	<u>324.013.333.315</u>	<u>821.068.450.989</u>	More than 12 months
Jumlah	<u>695.301.096.484</u>	<u>1.162.638.344.339</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, utang usaha kepada pihak berelasi masing-masing adalah sebesar nihil dan 53% dari saldo utang usaha (Catatan 52).

22. Trade Accounts Payable

This account consists of the Group's payable to contractors in relation to the development costs, to suppliers in relation to the hotel operations and operational supplies and equipment which are classified per business segment as follows:

The aging analysis of trade accounts payable from the date of invoice follows:

As of December 31, 2019 and 2018, trade account payable to related parties represent nil and 53%, respectively, of total trade account payable (Note 52).

23. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Pajak kini (Catatan 50)	55.302.598.576	12.815.243.236	Corporate income tax (Note 50)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	5.426.069.276	10.964.934.782	Article 21
Pasal 22	1.206.673.478	-	Article 22
Pasal 23	1.230.043.260	1.634.618.174	Article 23
Pasal 25	73.229.887	350.012.478	Article 25
Pasal 26	3.099.312	-	Article 26
Pasal 4 ayat 2	19.392.112.530	23.430.143.315	Article 4 paragraph 2
Pajak Pembangunan I	1.220.527.970	1.515.292.769	Development tax I
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	<u>24.811.267.222</u>	<u>74.511.208.086</u>	Value Added Tax - net
Jumlah	<u>108.665.621.511</u>	<u>125.221.452.840</u>	Total

23. Taxes Payable

This account consists of:

24. Beban Akruai

	<u>2019</u>
Bunga	
Utang obligasi	97.901.357.189
Utang bank	10.223.225.316
Jasa keamanan dan kebersihan	26.552.637.247
Listrik, air dan telepon	18.757.144.082
Kontraktor	8.236.811.666
Pemeliharaan dan perbaikan	4.851.972.947
Lain-lain	32.271.539.211
Jumlah	<u>198.794.687.658</u>

Lain-lain terutama terdiri dari beban akruai atas asuransi tenaga kerja, perbaikan taman dan jasa profesional.

24. Accrued Expenses

	<u>2018</u>
Interest	
Bonds payable	127.153.866.096
Bank loans	6.733.374.715
Security and cleaning service	18.913.811.347
Electricity, water and telephone	17.819.242.893
Contractor	11.412.583.808
Repairs and maintenance	1.548.968.630
Others	46.240.602.084
Total	<u>229.822.449.573</u>

Others mainly consist of accruals for employees' insurance, park maintenance and professional fees.

25. Setoran Jaminan

Berdasarkan jenis transaksi, setoran jaminan terdiri dari:

	<u>2019</u>
Sewa	237.234.741.802
Jasa pelayanan	57.788.476.512
Renovasi	19.745.754.054
Telepon	11.107.836.107
Lain-lain	9.994.749.696
Jumlah	<u>335.871.558.171</u>

Setoran jaminan disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

	<u>2019</u>
Liabilitas jangka pendek	235.649.116.437
Liabilitas jangka panjang	100.222.441.734
Jumlah	<u>335.871.558.171</u>

25. Security Deposits

The details of security deposits by nature of transactions follows:

	<u>2018</u>
Rental	238.338.185.477
Service charge	55.492.786.098
Renovation	19.056.501.304
Telephone	12.032.195.940
Others	11.117.588.797
Total	<u>336.037.257.616</u>

Security deposits are presented in the consolidated statements of financial position as:

	<u>2018</u>
Current liabilities	197.583.540.340
Noncurrent liabilities	138.453.717.276
Total	<u>336.037.257.616</u>

26. Uang Muka Diterima

Merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan yang diterima oleh Grup akan tetapi belum memenuhi syarat pengakuan penjualan.

	2019	2018	
Uang muka penjualan			Sales advances
Rumah tinggal	1.875.290.449.702	1.611.660.346.270	Houses
Kavling komersial	1.006.661.878.393	634.395.364.102	Commercial land
Rumah toko	626.114.153.193	885.145.780.541	Shophouses
Apartemen	601.836.452.487	477.717.363.191	Apartment
Tanah	403.186.300.571	459.080.179.788	Land
Bangunan industri	16.009.030.006	13.380.541.827	Industrial building
Pusat perbelanjaan	373.552.929	423.843.175	Shopping malls
Pusat pendidikan	-	72.727.272.727	Education centre
Jumlah	<u>4.529.471.817.281</u>	<u>4.154.530.691.621</u>	Subtotal
Uang muka lain-lain	<u>134.437.994.675</u>	<u>121.013.168.289</u>	Other advances
Jumlah	<u><u>4.663.909.811.956</u></u>	<u><u>4.275.543.859.910</u></u>	Total

26. Advances Received

This account pertains to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the criteria for revenue recognition have not yet been fully met.

Uang muka diterima disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Advances received are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2019	2018	
Liabilitas jangka pendek	3.823.018.465.816	2.984.663.163.388	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	<u>840.891.346.140</u>	<u>1.290.880.696.522</u>	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u><u>4.663.909.811.956</u></u>	<u><u>4.275.543.859.910</u></u>	Total

Uang muka diterima lain-lain terutama berasal dari penyewa dan atau pemilik kios atas penggunaan fasilitas promosi yang disediakan Grup serta uang titipan konsumen.

Others mainly pertain to receipts from the lessees or kiosk owners for the facilities promoted by the Group and deposits from customers.

Rincian uang muka penjualan berdasarkan persentase terhadap harga jual adalah sebagai berikut:

Details of sales advances based on the percentage of sales price is as follows:

	2019	2018	
100%	2.191.638.430.743	1.725.285.843.635	100%
50% - 99%	1.675.877.941.285	1.501.561.209.386	50% - 99%
20% - 49%	258.827.856.840	617.210.024.046	20% - 49%
<20%	<u>403.127.588.413</u>	<u>310.473.614.554</u>	<20%
Jumlah	<u><u>4.529.471.817.281</u></u>	<u><u>4.154.530.691.621</u></u>	Total

27. Sewa Diterima Dimuka

Merupakan uang muka yang diterima atas sewa ruang perkantoran, pertokoan dan lainnya dari para pelanggan.

27. Rental Advances

This account pertains to advance rentals received by the Company from customers for rental of office spaces, shophouses and among others.

28. Uang Muka Setoran Modal

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, akun ini merupakan uang muka setoran modal entitas-entitas anak yang merupakan bagian kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp 7.166.000.000 dan Rp 7.592.400.000.

29. Dana Syirkah Temporer

	2019	2018
Rupiah		
Pihak ketiga		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	6.779.469.916
Dikurangi: bagian dana syirkah temporer yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	(6.779.469.916)
Bagian dana syirkah temporer yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	-	-

Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 258/AMD/CB/JKT/2016 tanggal 28 Desember 2016, Perusahaan melakukan konversi atas fasilitas pinjaman utang bank jangka panjang dari PT Bank CIMB Niaga Tbk beserta sisa pinjaman utang bank tersebut sebesar Rp 6.779.469.916 menjadi fasilitas pembiayaan atas dasar akad Musyarakah Mutanaqishah.

Fasilitas pinjaman ini memiliki maksimum pinjaman sebesar Rp 550.000.000.000 dan jatuh tempo bertahap, dimulai dari tanggal 1 April 2019 sampai dengan tanggal 30 Maret 2022. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 6.384 m² (Catatan 9) jaminan fidusia atas piutang dan klaim asuransi apartemen The Elements.

Selain jaminan tersebut diatas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari CIMB, Perusahaan tidak diperkenankan, antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengalihkan hak milik sebagian atau seluruhnya kekayaan milik debitur baik berupa barang bergerak atau tidak bergerak dengan jumlah maksimum sebesar USD 1.000.000.

28. Deposit for Future Stock Subscription

As of December 31, 2019 and 2018, this account represents deposits from non-controlling interests amounting to Rp 7,166,000,000 and Rp 7,592,400,000, respectively, for subscription of subsidiary's shares of stock.

29. Temporary Syirkah Fund

	2019	2018
Rupiah		
Third party		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	6.779.469.916
Less: current portion of temporary syirkah fund	-	(6.779.469.916)
Long-term portion of temporary syirkah fund	-	-

Based on Financing Agreement Letters No. 258/AMD/CB/JKT/2016 dated December 28, 2016, the Company has converted long-term bank loan facility from PT CIMB Niaga Tbk and with the remaining outstanding balance of bank loan amounting to Rp 6,779,469,916 to be a financing loan facility on the basis of Musyarakah Mutanaqishah.

This loan facility has a maximum credit facility of Rp 550,000,000,000 and matures gradually, starting from April 1, 2019 until March 30, 2022. This loan is secured by land with total area of 6,384 square meters (Note 9) and fiducia guarantee on receivable and insurance claim of The Elements apartment.

Aside from the collateral mentioned above, without written permission from CIMB, the Company is not allowed to do the following, among others as follows:

- a. Transfer partialy or fully the assets of debtor, either movable and immovable assets, with maximum amount of USD 1,000,000.

- | | |
|---|--|
| <p>b. Mengagunkan dengan cara bagaimanapun kekayaan debitur kepada pihak lain.</p> <p>c. Mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban Debitur untuk membayar kepada Pihak lain.</p> <p>d. Memberikan pinjaman kepada pihak lain; dengan ketentuan pembatasan point a, b, c berlaku pengecualian sebagai berikut:</p> <p>i. Dilakukan dalam rangka menjalankan usaha Perusahaan sehari-hari yang tidak mempengaruhi kemampuan Perusahaan untuk melaksanakan perjanjian Kredit; atau</p> <p>ii. Tidak menyebabkan Perusahaan melanggar ketentuan keuangan (<i>financial covenant</i>) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit ini.</p> | <p>b. Collateralize the assets of debtor to third parties.</p> <p>c. Have agreement with third parties which can give rise to other liabilities.</p> <p>d. Provide loan to third parties; with restrictions on points a, b, c, except:</p> <p>i. It conducts in accordance with Company's daily operations, which does not affect the Company's ability to implement the Credit Agreement's terms; or</p> <p>ii. It does not make the Company to violate the financial covenant, as set in the Credit Agreement.</p> |
|---|--|

Pada bulan April 2019, Perusahaan melunasi seluruh fasilitas pembiayaan dana syirkah temporer.

In April 2019, the Company has fully settled the loan from temporary syirkah fund loan facility.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan telah memenuhi persyaratan rasio keuangan atas utang bank, sebagai berikut:

As of December 31, 2018, the Company has complied with the required financial ratios relating to bank loan, as follows:

	Persyaratan/ Requirement	2018	
Utang bunga terhadap ekuitas	< 2,0	0,39	Debt to Equity Ratio
EBITDA terhadap beban bunga dan utang bank jangka panjang	> 1,1	2,31	Debt service coverage ratio (DSCR)
<i>Interest Service Coverage Ratio (ISCR)</i>	> 1,5	2,31	Interest Service Coverage Ratio (ISCR)

Beban bagi hasil yang dikapitalisasi ke bangunan sedang dikonstruksi untuk tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 191.096.308 dan Rp 704.546.995 (Catatan 9).

Profit sharing expense capitalized to building under construction in 2019 and 2018 each amounted to Rp 191,096,308 and Rp 704,546,995, respectively (Note 9).

30. Utang Bank Jangka Panjang

30. Long-term Bank Loans

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.931.942.839.976	3.313.192.839.976	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-	<u>65.329.519.972</u>	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	4.931.942.839.976	3.378.522.359.948	Total
Dikurangi: bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(640.663.650.000)</u>	<u>(131.250.000.000)</u>	Less: current portion of long-term bank loans
Bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	<u><u>4.291.279.189.976</u></u>	<u><u>3.247.272.359.948</u></u>	Long-term portion of long-term bank loans

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

PT Duta Semesta Mas (DSM)

PT Duta Semesta Mas (DSM)

Pada tanggal 18 April 2017, 6 Juli 2017, 28 November 2017 dan 27 Maret 2018, DSM, entitas anak, menerima Fasilitas Kredit Investasi dari Mandiri, pihak ketiga, masing-masing sebesar Rp 39.752.386.190, Rp 73.690.453.786, Rp 150.000.000.000 dan Rp 106.000.000.000 dengan limit sebesar Rp 980.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 9,6% (*floating rate*) dengan jangka waktu delapan (8) tahun. DSM juga menerima Fasilitas *Non Cash Loan* sebagai sublimit Fasilitas Kredit Investasi dengan limit sebesar Rp 100.000.000.000 dengan jangka waktu tiga (3) tahun.

On April 18, 2017, July 6, 2017, November 28, 2017 and March 27, 2018, DSM, a subsidiary, obtained an Investment Credit Facility from Mandiri, a third party, amounting to Rp 39,752,386,190, Rp 73,690,453,786, Rp 150,000,000,000 and Rp 106,000,000,000, respectively, with a limit of Rp 980,000,000,000 with an annual interest rate of 9.6% (*floating rate*) and a term of eight (8) years. DSM also obtained *Non Cash Loan Facility* as a sublimit of Investment Credit Facility with a limit of Rp 100,000,000,000 and a term of three (3) years.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 41.805 m² (Catatan 9, 15 dan 17).

As of December 31, 2019 and 2018, this loan is secured by a parcel of land with total area of 41,805 square meters (Notes 9, 15 and 17).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, fasilitas pinjaman yang telah digunakan adalah sebesar Rp 369.442.839.976.

As of December 31, 2019 and 2018, the outstanding loan on this facility each amounted to Rp 369,442,839,976.

Beban bunga yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam pembangunan untuk tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 35.875.978.450 dan Rp 32.325.263.071 (Catatan 17).

Interest expense capitalized to construction in progress in 2019 and 2018 amounted to Rp 35,875,978,450 and Rp 32,325,263,071, respectively (Note 17).

Perusahaan

Pada tanggal 9 September 2016, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman dari Mandiri sebesar Rp 400.000.000.000 dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 2.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,0% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo pada tanggal 9 September 2019.

Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 400.000.000.000.

Pada bulan Maret, Juni, September dan Desember 2017, Perusahaan memperoleh tambahan pinjaman masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000, Rp 200.000.000.000, Rp 400.000.000.000 dan Rp 1.000.000.000.000.

Pada tanggal 26 Maret 2018, Perusahaan meningkatkan fasilitas pinjaman dari Rp 2.000.000.000.000 menjadi Rp 3.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,66% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada tanggal 23 Juni 2018 sampai dengan tanggal 26 Maret 2023. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Maret 2018.

Pada tanggal 11 April 2019, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,66% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan Januari 2020 sampai dengan April 2024. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan April 2019.

Pada tanggal 18 Desember 2019, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman baru dari Mandiri sebesar Rp 1.000.000.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 8,66% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan September 2020 sampai dengan Desember 2024. Fasilitas pinjaman yang telah digunakan Perusahaan adalah sebesar Rp 750.000.000.000 yang diterima oleh Perusahaan pada bulan Desember 2019.

Pada tahun 2019 dan 2018, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp 131.250.000.000 dan Rp 1.056.250.000.000.

The Company

On September 9, 2016, the Company obtained a working capital loan facility from Mandiri amounting to Rp 400,000,000,000 with a maximum credit facility of Rp 2,000,000,000,000, with an annual interest rate of 8.0% (*floating rate*) and will mature on September 9, 2019.

In October 2016, the Company made full principal payment amounting to Rp 400,000,000,000.

In March, June, September and December 2017, the Company obtained another loan facility amounting to Rp 200,000,000,000, Rp 200,000,000,000, Rp 400,000,000,000 and Rp 1,000,000,000,000, respectively.

On March 26, 2018, the Company has increased the loan facility from Rp 2,000,000,000,000 to Rp 3,000,000,000,000 with an annual interest rate of 8.66% (*floating rate*) and will mature partially, starting from June 23, 2018 until March 26, 2023. In March 2018, the Company has fully utilized all the facility.

On April 11, 2019, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 1,000,000,000,000 with an annual interest rate of 8.66% (*floating rate*) and will mature partially, starting from January 2020 until April 2024. In April 2019, the Company has fully utilized all the facility.

On December 18, 2019, the Company obtained new loan facility from Mandiri amounting to Rp 1,000,000,000,000 with an annual interest rate of 8.66% (*floating rate*) and will mature partially, starting from September 2020 until December 2024. Loan facility which had been utilized by the Company in December 2019 amounting to Rp 750,000,000,000.

In 2019 and 2018, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 131,250,000,000 and Rp 1,056,250,000,000, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 fasilitas pinjaman yang telah digunakan masing-masing adalah sebesar Rp 4.562.500.000.000 dan Rp 2.943.750.000.000.

As of December 31, 2019 and 2018, loan facility has been utilized amounting to Rp 4,562,500,000,000 and Rp 2,943,750,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018, this loan is secured by the collateral as follows:

Keterangan jaminan	Luas area (m2) Total area (in square meters)		Collaterals
	2019	2018	
Tanah (Catatan 15 dan 17)	740.517	579.854	Land (Notes 15 and 17)
Bangunan dan mesin Ocean Park (Catatan 16)	92.407	92.407	Ocean Park's building and machine (Note 16)
Bangunan Bakrie Tower (Catatan 17)	17.353	17.353	Bakrie Tower building (Note 17)
Bangunan Epicentrum Walk Kuningan (Catatan 17)	14.848	14.848	Epicentrum Walk Kuningan building (Note 17)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 300.117.798.610 dan Rp 210.357.583.334 (Catatan 48).

Interest expense charged to operations in 2019 and 2018 amounted to Rp 300,117,798,610 and Rp 210,357,583,334, respectively (Note 48).

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)

PT Putra Tirta Wisata (PTW)

PT Putra Tirta Wisata (PTW)

Pada tanggal 16 Desember 2013, PTW, entitas anak, menandatangani perjanjian fasilitas pinjaman modal kerja dengan BRI dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 103.284.000.000 dengan suku bunga pinjaman per tahun sebesar 11,5% (*floating rate*) dengan jangka waktu enam puluh (60) bulan.

On December 16, 2013, PTW, a subsidiary, entered a working capital loan facility agreement with BRI for a maximum credit facility of Rp 103,284,000,000 with an annual interest of 11.5% (*floating rate*) and a term of sixty (60) months.

Pada tanggal 15 Maret 2018, PTW melunasi seluruh pinjaman ini.

This loan has been fully paid by PTW on March 15, 2018.

Pada tahun 2018, beban bunga sebesar Rp 201.280.620 dibebankan ke laba rugi (Catatan 48).

In 2018, interest expense charged to operations amounted to Rp 201,280,620 (Note 48).

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)

PT Bumi Megah Graha Asri (BMGA)

PT Bumi Megah Graha Asri (BMGA)

Pada tanggal 23 November 2016, BMGA, entitas anak, menerima fasilitas pinjaman modal kerja dari BJB dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 220.000.000.000, suku bunga pinjaman per tahun sebesar 9,75% (*floating rate*) dan akan jatuh tempo pada tanggal 23 November 2021.

On November 23, 2016, BMGA, a subsidiary, obtained a working capital loan facility from BJB with maximum credit facility of Rp 220,000,000,000. The annual interest rate is 9.75% (*floating rate*) and will mature on November 23, 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2018, fasilitas pinjaman yang telah digunakan adalah sebesar Rp 65.329.519.972.

As of December 31, 2018, the outstanding loan on this facility amounted to Rp 65,329,519,972.

Pada tahun 2019, BMGA melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 65.329.519.972.

In 2019, BMGA has fully settled this loan amounting to Rp 65,329,519,972.

Fasilitas ini dijamin dengan:

The facility is collateralized with:

- Tanah dan bangunan apartemen beserta sarana dan prasarana dalam persediaan dan tanah yang belum dikembangkan masing-masing seluas 21.788 m² dan 6.314 m²
- Letter of Undertaking (LoU) dari PT Paraga Artamida dan PT Berkat Subur Sejahtera

- Land building apartment including facilities and infrastructure in inventories and land for development with total area of 21,788 square meters and 6,314 square meters, respectively.
- Letter of Undertaking (LoU) from PT Paraga Artamida and PT Berkat Subur Sejahtera

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 1.809.969.291 dan Rp 6.458.095.253 (Catatan 48).

Interest expense charged to operations in 2019 and 2018 amounted to Rp 1,809,969,291 and Rp 6,458,095,253, respectively (Note 48).

31. Liabilitas Sewa Pembiayaan

31. Lease Liabilities

Berikut adalah pembayaran sewa pembiayaan minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa antara Grup dengan PT Hewlett-Packard Finance Indonesia dan CISCO Systems Capital Asia Pte Ltd:

The following are the future minimum lease payments based on the lease agreement between the Group with PT Hewlett-Packard Finance Indonesia and CISCO Systems Capital Asia Pte Ltd:

	2019	2018	
Pembayaran yang jatuh tempo pada tahun: 2019	-	3.631.533.885	Payments due in: 2019
Jumlah pembayaran sewa pembiayaan minimum	-	3.631.533.885	Total minimum lease liabilities
Bunga	-	(149.646.365)	Interest
Nilai sekarang pembayaran sewa pembiayaan minimum	-	3.481.887.520	Present value of minimum lease liabilities
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	-	3.481.887.520	Less: Current portion
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	-	-	Long-term portion of lease liabilities - net of current portion

Liabilitas sewa pembiayaan merupakan liabilitas atas perolehan peralatan kantor oleh Perusahaan dan PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak. Liabilitas sewa pembiayaan tidak memiliki jaminan dan berjangka waktu tiga (3) sampai dengan empat (4) tahun, dengan suku bunga efektif 3,00% sampai dengan 4,50% per tahun.

Pada tahun 2019, Perusahaan dan DUTI melunasi seluruh liabilitas sewa pembiayaan ini.

Beban bunga sewa pembiayaan yang dibebankan pada laba rugi adalah masing-masing sebesar Rp 145.793.668 dan Rp 2.627.912.910 pada tahun 2019 dan 2018 (Catatan 48).

Lease liabilities represent liabilities for the acquisition of office equipment by the Company and PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary. These liabilities are unsecured and have terms of three (3) to four (4) years with effective interest rates at 3.00% - 4.50% per annum.

In 2019, these lease liabilities has been fully paid by the Company and DUTI.

The lease interest expense charged to operations in 2019 and 2018 amounted to Rp 145,793,668 and Rp 2,627,912,910, respectively (Note 48).

32. Utang Obligasi

Rincian utang obligasi adalah sebagai berikut:

	2019	2018	
Obligasi BSD I	-	436.000.000.000	BSD I Bonds
Obligasi BSD III	650.000.000.000	650.000.000.000	BSD III Bonds
Senior Notes - GPC I	-	1.137.974.904.000	Senior Notes - GPC I
Senior Notes - GPC II	2.780.200.000.000	2.896.200.000.000	Senior Notes - GPC II
Senior Notes - GPC III	973.070.000.000	1.013.670.000.000	Senior Notes - GPC III
Senior Notes - GPC IV	3.475.250.000.000	3.620.250.000.000	Senior Notes - GPC IV
Senior Notes - GPC V	695.050.000.000	724.050.000.000	Senior Notes - GPC V
Jumlah penerbitan obligasi	8.573.570.000.000	10.478.144.904.000	Total bonds issued
Dikurangi:			Less:
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(98.375.720.881)	(158.632.711.363)	Unamortized bonds issuance costs
Bersih	<u>8.475.194.279.119</u>	<u>10.319.512.192.637</u>	Net
Bagian utang obligasi yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Less: current portion
Obligasi BSD I	-	436.000.000.000	BSD I Bonds
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	-	(445.909.281)	Unamortized bonds issuance costs
Bersih	<u>-</u>	<u>435.554.090.719</u>	Net
Bagian utang obligasi yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	<u>8.475.194.279.119</u>	<u>9.883.958.101.918</u>	Long-term portion of bonds payable

**Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai
Tahap I Tahun 2012 (BSD I)**

Pada tanggal 4 Juli 2012, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2012 (BSD I) dengan nilai nominal sebesar Rp 1.000.000.000.000 yang diterbitkan dalam tiga (3) jenis seri obligasi, dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB) sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Obligasi yang diadakan pada tanggal 22 Agustus 2016, para pemegang obligasi menyetujui penggantian Wali Amanat Obligasi dari CIMB menjadi PT Bank Permata Tbk.

Rincian dari Obligasi BSD I adalah sebagai berikut:

<u>Seri/Series</u>	<u>Suku Bunga Tetap/ Fixed Interest Rate</u>	<u>Jatuh tempo/ Maturity Date</u>	<u>Nilai nominal/ Nominal value</u>
A	8,00%	4 Juli/July 4, 2015	85.000.000.000
B	9,25%	4 Juli/July 4, 2017	479.000.000.000
C	9,50%	4 Juli/July 4, 2019	436.000.000.000
Jumlah/Total			1.000.000.000.000

Pada bulan Juli 2015, Perusahaan melunasi seluruh Obligasi BSD I seri A sejumlah Rp 85.000.000.000.

Pada bulan Juli 2017, Perusahaan melunasi seluruh Obligasi BSD I seri B sejumlah Rp 479.000.000.000.

Pada bulan Juli 2019, Perusahaan melunasi seluruh Obligasi BSD I seri C sejumlah Rp 436.000.000.000.

**Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I
Phase I Year 2012 (BSD I)**

On July 4, 2012, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase I Year 2012 (BSD I) with nominal value of Rp 1,000,000,000,000, which were divided into three (3) bond series, with PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB) as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Based on Bondholder's General Meeting dated August 22, 2016, the bondholders approved replacement of land trustee from CIMB to PT Bank Permata Tbk.

Details of BSD I bonds are as follows:

In July 2015, the Company has fully redeemed BSD I bonds Series A amounting to Rp 85,000,000,000.

In July 2017, the Company has fully redeemed BSD I bonds Series B amounting to Rp 479,000,000,000.

In July 2019, the Company has fully redeemed BSD I bonds Series C amounting to Rp 436,000,000,000.

Obligasi BSD I diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga obligasi BSD I Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 4 Oktober 2012 dan berakhir tanggal 4 Juli 2015. Bunga obligasi BSD I Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 4 Oktober 2012 dan berakhir tanggal 4 Juli 2017. Bunga obligasi BSD I Seri C akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 4 Oktober 2012 dan berakhir tanggal 4 Juli 2019. Pembayaran bunga obligasi terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok obligasi.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.
- Obligasi ini dijamin dengan jaminan aset BSD berupa tanah dan bangunan serta tagihan lancar dalam jumlah tidak kurang dari 120% (seratus dua puluh persen) dari jumlah pokok obligasi yang terutang, sebagai berikut:

(i) Tanah dan bangunan

Keterangan Jaminan	Luas tanah (m ²)/ Land area (in square meters)
ITC BSD (Catatan 17)	11.448
Tanah di Bogor (Catatan 15)	2.765.200

(ii) Tagihan lancar kurang lebih sebesar Rp 600.000.000.000.

- Perusahaan diharuskan untuk mematuhi segala sesuatu yang tercantum dalam perjanjian.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 12 Maret 2019, peringkat obligasi BSD I di atas adalah idAA- (*Double A minus, Stable Outlook*) untuk periode 11 Maret 2019 sampai dengan 1 Maret 2020.

The BSD I bonds have the following terms and conditions:

- Interest on Series A BSD I bonds is payable on quarterly basis from October 4, 2012 to July 4, 2015. Interest on Series B BSD I bonds is payable on quarterly basis from October 4, 2012 to July 4, 2017. Interest on Series C BSD I bonds is payable on quarterly basis from October 4, 2012 to July 4, 2019. The last interest payment will be on the date of settlement of the bonds.
- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.
- The bonds are secured by the Company's properties which consist of land and building and current bills with minimum value of one hundred and twenty percent (120%) of bonds' nominal value, as follows:

(i) Land and building

Lokasi/Location	Collaterals
Tangerang	ITC BSD (Note 17)
Bogor, Jawa Barat	Land in Bogor (Note 15)

(ii) Current bills approximately totaling to Rp 600,000,000,000.

- The Company is required to comply with certain covenants which are stated in the agreement.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 12, 2019, the abovementioned BSD I bonds were rated as idAA- (*Double A minus: Stable Outlook*) from March 11, 2019 to March 1, 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan telah memenuhi persyaratan rasio keuangan atas obligasi BSD I sebagai berikut:

As of December 31, 2018, the Company has complied with the required financial ratios on BSD I Bonds, as follows:

	Persyaratan/ Requirement	2018	
Utang berbunga terhadap ekuitas	<= 2	0,53	Debt to equity ratio
EBITDA terhadap beban bunga	>= 1,50	3,28	EBITDA to interest expense

Sekitar 29% dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurangkan dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, sekitar 41% digunakan untuk pembangunan proyek perumahan, komersial dan perkantoran, dan sisanya sekitar 30% digunakan untuk modal kerja.

Around 29% of the net proceeds obtained from the issuance of BSD I bonds after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, around 41% were used for development of housing, commercial and office and the remaining 30% were used to finance working capital requirements.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD I adalah sebesar Rp 445.909.281 dan Rp 816.368.541 masing-masing untuk tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Amortization of bonds issuance cost of BSD I in 2019 and 2018 amounted to Rp 445,909,281 and Rp 816,368,541, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018, masing-masing adalah sebesar Rp 21.055.166.666 dan Rp 41.420.000.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these bonds amounted to Rp 21,055,166,666 and Rp 41,420,000,000, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2013 (BSD II)

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase II Year 2013 (BSD II)

Pada tanggal 5 Juni 2013, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Bumi Serpong Damai Tahap II Tahun 2013 (BSD II) dengan nilai nominal sebesar Rp 1.750.000.000.000, dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB) sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

On June 5, 2013, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds I Phase II Year 2013 (BSD II) with nominal value of Rp 1,750,000,000,000, with PT Bank CIMB Niaga Tbk (CIMB) as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Obligasi yang diadakan pada tanggal 22 Agustus 2016, para pemegang obligasi menyetujui penggantian Wali Amanat Obligasi dari CIMB menjadi PT Bank Permata Tbk.

Based on Bondholder's General Meeting dated August 22, 2016, the bondholders approved replacement of land trustee from CIMB to PT Bank Permata Tbk.

Pada bulan Juni 2018, Perusahaan melunasi seluruh Obligasi BSD II sejumlah Rp 1.750.000.000.000.

In June 2018, the Company has fully redeemed BSD II bonds amounting to Rp 1,750,000,000,000.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD II adalah sebesar Rp 1.321.838.089 pada tahun 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga untuk tahun 2018 adalah sebesar Rp 62.696.180.556 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 (BSD III)

Pada tanggal 16 Juni 2016, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 (BSD III) dengan nilai nominal sebesar Rp 650.000.000.000 yang diterbitkan dalam dua (2) jenis seri obligasi, dengan PT Bank Permata Tbk sebagai Wali Amanat. Seluruh obligasi dijual pada nilai nominal dan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Rincian dari Obligasi BSD III adalah sebagai berikut:

<u>Seri/Series</u>	<u>Suku Bunga Tetap/ Fixed Interest Rate</u>	<u>Jatuh tempo/ Maturity Date</u>	<u>Nilai nominal/ Nominal value</u>
A	9,00%	16 Juni/June 16, 2021	625.000.000.000
B	9,25%	16 Juni/June 16, 2023	25.000.000.000
Jumlah/ Total			<u>650.000.000.000</u>

Obligasi BSD III diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Bunga obligasi BSD III Seri A akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 16 September 2016 dan berakhir tanggal 16 Juni 2021. Bunga obligasi BSD III Seri B akan dibayar setiap triwulan takwim mulai tanggal 16 September 2016 dan berakhir tanggal 16 Juni 2023. Pembayaran bunga obligasi terakhir sekaligus merupakan tanggal pelunasan pokok obligasi.
- Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) obligasi yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Amortization of bonds issuance cost of BSD II in 2018 amounted to Rp 1,321,838,089, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2018, interest expense on these bonds amounted to Rp 62,696,180,556, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Bumi Serpong Damai Continuous Bonds II Phase I Year 2016 (BSD III)

On June 16, 2016, the Company issued Bumi Serpong Damai Continuous Bonds II Phase I Year 2016 (BSD III) with nominal value of Rp 650,000,000,000, which were divided into two (2) bond series, with PT Bank Permata Tbk as Trustee. All the bonds were sold at its nominal value and are listed in the Indonesia Stock Exchange.

Details of BSD III bonds are as follows:

The BSD III bonds have the following terms and conditions:

- Interest on Series A BSD III bonds is payable on quarterly basis from September 16, 2016 to June 16, 2021. Interest on Series B BSD III bonds is payable on quarterly basis from September 16, 2016 to June 16, 2023. The last interest payment will be on the date of settlement of the bonds.
- The Company has an option to buy back the bonds principal as the payment or as deposit in bond which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

- Obligasi ini dijamin dengan jaminan aset BSD berupa tanah dalam jumlah tidak kurang dari 100% (seratus persen) dari jumlah pokok obligasi yang terutang, sebagai berikut:

(i) Tanah dan bangunan

Keterangan Jaminan	Luas tanah (m ²) Land area (in square meters)
Tanah di Tangerang (Catatan 15)	682.459

- The bonds are secured by the Company's land with minimum value of one hundred percent (100%) of bonds' nominal value, as follows:

(i) Land and building

Lokasi/Location	Collaterals
Tangerang, Banten	Land in Tangerang (Note 15)

- Perusahaan diharuskan untuk mematuhi segala sesuatu yang tercantum dalam perjanjian.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 12 Maret 2019, peringkat obligasi BSD III di atas adalah idAA- (*Double A minus, Stable Outlook*) untuk periode 11 Maret 2019 sampai dengan 1 Maret 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan telah memenuhi persyaratan rasio keuangan atas obligasi BSD III sebagai berikut:

	Persyaratan/ Requirement			
		2019	2018	
Utang berbunga terhadap ekuitas	<= 2	0,46	0,53	Debt to equity ratio
EBITDA terhadap beban bunga	>= 1,50	3,20	3,28	EBITDA to interest expense

- The Company is required to comply with certain covenants which are stated in the agreement.

Based on the rating issued by PT Pemeringkat Efek Indonesia as of March 12, 2019, the abovementioned BSD III bonds were rated as idAA- (*Double A minus: Stable Outlook*) from March 11, 2019 to March 1, 2020.

As of December 31, 2019 and 2018, the Company has complied with the required financial ratios on BSD III Bonds, as follows:

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD III adalah sebesar Rp 1.638.360.092 dan Rp 1.494.248.623 masing-masing pada tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp 58.562.500.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) I

Pada tanggal 27 April 2015, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US\$ 225.000.000. Seluruh "Senior Notes" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Amortization of bonds issuance cost of BSD III in 2019 and 2018 amounted to Rp 1,638,360,092 and Rp 1,494,248,623, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these bonds each amounted to Rp 58,562,500,000 and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) I

On April 27, 2015, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "Senior Notes" with nominal value of US\$ 225,000,000. All "Senior Notes" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC I diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 27 April 2020.
- Suku bunga "*Senior Notes*" adalah tetap sebesar 6,75% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "*Senior Notes*" GPC I akan dibayar setiap semester mulai tanggal 27 Oktober 2015 dan berakhir pada tanggal 27 April 2020.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "*Senior Notes*" di atas masing-masing adalah Ba3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Pada tanggal 18 Oktober 2016, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, melakukan pelunasan sebagian *Senior Notes* lebih awal sebesar Rp 1.909.850.304.000 atau senilai US\$ 146.416.000.

Pada tanggal 22 April 2019, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, melakukan pelunasan seluruh *Senior Notes* lebih awal sebesar Rp 1.117.071.560.000 atau senilai US\$ 78.584.000 dengan harga penebusan sebesar Rp 1.135.922.142.575, kerugian atas pelunasan obligasi sebesar Rp 18.850.582.575 dicatat pada laba rugi tahun 2019.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC I masing-masing adalah sebesar Rp 6.049.236.996 dan Rp 29.490.176.109 pada tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 45.290.577.227 dan Rp 5.959.830.468 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 6.171.667.993 dan Rp 78.809.403.300 dikapitalisasi ke uang muka (Catatan 10). Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 4.042.907.472 dan Rp 29.553.054.183 dikapitalisasi ke properti investasi dalam pembangunan (Catatan 17).

The GPC I *Senior Notes* have the following terms and conditions:

- Maturity date on April 27, 2020.
- Interest of the "*Senior Notes*" is at a fixed rate of 6.75% per annum for the first year until the fifth year.
- Interest on GPC I "*Senior Notes*" is payable on semi-annually from October 27, 2015 to April 27, 2020.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned "*Senior Notes*" were rated as Ba3 and BB- (*non-investment grade* and speculative in nature).

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

On October 18, 2016, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, has redeemed portion of *Senior Notes* amounting to Rp 1,909,850,304,000 or equivalent to US\$ 146,416,000.

On April 22, 2019, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, has fully redeemed *Senior Notes* amounting to Rp 1,117,071,560,000 or equivalent to US\$ 78,584,000 with a redemption price of Rp 1,135,922,142,575 and a loss on redemption on this bond amounting to Rp 18,850,582,575 which was charged to 2019 profit or loss.

Amortization of issuance cost of GPC I *Senior Notes* in 2019 and 2018 amounted to Rp 6,049,236,996 and Rp 29,490,176,109, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these notes amounted to Rp 45,290,577,227 and Rp 5,959,830,468, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019 and 2018, interest expense amounting to Rp 6,171,667,993 and Rp 78,809,403,300, respectively, were capitalized to advances (Note 10). While, interest expense amounting to Rp 4,042,907,472 and Rp 29,553,054,183, were capitalized to investment properties - construction in progress in 2019 and 2018, respectively (Note 17).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) II

Pada tanggal 18 Oktober 2016, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US\$ 200.000.000. Seluruh "Senior Notes" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC II diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 18 Oktober 2023.
- Suku bunga "Senior Notes" adalah tetap sebesar 5,50% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "Senior Notes" GPC II akan dibayar setiap semester mulai tanggal 18 April 2017 dan berakhir pada tanggal 18 Oktober 2023.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "Senior Notes" GPC II di atas masing-masing adalah Ba-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Amortisasi biaya emisi Senior Notes GPC II masing-masing adalah sebesar Rp 13.161.960.918 dan Rp 12.306.287.315 pada tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 165.099.062.293 dan Rp 156.940.666.667 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) III

Pada tanggal 17 Mei 2017, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US\$ 70.000.000. Seluruh "Senior Notes" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) II

On October 18, 2016, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "Senior Notes" with nominal value of US\$ 200,000,000. All "Senior Notes" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

The GPC II Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on October 18, 2023.
- Interest of the "Senior Notes" is at a fixed rate of 5.50% per annum for the first year until the fifth year.
- Interest on GPC II "Senior Notes" is payable on semi-annually from April 18, 2017 to October 18, 2023.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC II "Senior Notes" were rated as BA-3 and BB- (*non-investment grade* and speculative in nature).

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

Amortization of issuance cost of GPC II Senior Notes in 2019 and 2018 amounted to Rp 13,161,960,918 and Rp 12,306,287,315, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these notes amounted to Rp 165,099,062,293 and Rp 156,940,666,667, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) III

On May 17, 2017, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "Senior Notes" with nominal value of US\$ 70,000,000. All "Senior Notes" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC III diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 18 Oktober 2023.
- Suku bunga "*Senior Notes*" adalah tetap sebesar 5,50% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "*Senior Notes*" GPC III akan dibayar setiap semester mulai tanggal 18 Oktober 2017 dan berakhir pada tanggal 18 Oktober 2023.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "*Senior Notes*" GPC III di atas masing-masing adalah Ba-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC III masing-masing adalah sebesar Rp 902.902.266 dan Rp 848.162.811 pada tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 57.784.671.802 dan Rp 54.929.233.333 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) IV

Pada tanggal 26 April 2018, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "*Senior Notes*" dengan nilai nominal sebesar US\$ 250.000.000. Seluruh "*Senior Notes*" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC IV diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 26 April 2021.
- Suku bunga "*Senior Notes*" adalah tetap sebesar 7,25% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun ketiga.
- Bunga "*Senior Notes*" GPC IV akan dibayar setiap semester mulai tanggal 26 Oktober 2018 dan berakhir pada tanggal 26 April 2021.

The GPC III Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on October 18, 2023.
- Interest of the "*Senior Notes*" is at a fixed rate of 5.50% per annum for the first year until the fifth year.
- Interest on GPC III "*Senior Notes*" is payable on semi-annually from October 18, 2017 to October 18, 2023.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC III "*Senior Notes*" were rated as Ba-3 and BB- (*non-investment grade* and speculative in nature).

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

Amortization of issuance cost of GPC III Senior Notes in 2019 and 2018 amounted to Rp 902,902,266 and Rp 848,162,811, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these notes amounted to Rp 57,784,671,802 and Rp 54,929,233,333, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) IV

On April 26, 2018, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "*Senior Notes*" with nominal value of US\$ 250,000,000. All "*Senior Notes*" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

The GPC IV Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on April 26, 2021.
- Interest of the "*Senior Notes*" is at a fixed rate of 7.25% per annum for the first year until the third year.
- Interest on GPC IV "*Senior Notes*" is payable on semi-annually from October 26, 2018 to April 26, 2021.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "*Senior Notes*" GPC IV di atas masing-masing adalah Ba-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC IV masing-masing adalah sebesar Rp 21.487.470.020 dan Rp 13.844.088.439 pada tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 272.038.227.641 dan Rp 178.690.246.528 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) V

Pada tanggal 26 April 2018, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "*Senior Notes*" dengan nilai nominal sebesar US\$ 50.000.000. Seluruh "*Senior Notes*" dijual 0,125% di atas nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

Senior Notes GPC V diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 26 April 2021.
- Suku bunga "*Senior Notes*" adalah tetap sebesar 7,25% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun ketiga.
- Bunga "*Senior Notes*" GPC V akan dibayar setiap semester mulai tanggal 26 Oktober 2018 dan berakhir pada tanggal 26 April 2021.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "*Senior Notes*" GPC V di atas masing-masing adalah Ba-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

Dana yang diperoleh dari hasil emisi setelah dikurang dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC IV "*Senior Notes*" were rated as Ba-3 and BB- (*non-investment grade and speculative in nature*).

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

Amortization of issuance cost of GPC IV Senior Notes in 2019 and 2018 amounted to Rp 21,487,470,020 and Rp 13,844,088,439, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these notes amounted to Rp 272,038,227,641 and Rp 178,690,246,528, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Senior Notes Global Prime Capital (GPC) V

On April 26, 2018, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "*Senior Notes*" with nominal value of US\$ 50,000,000. All "*Senior Notes*" were sold at 0.125% above nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

The GPC V Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on April 26, 2021.
- Interest of the "*Senior Notes*" is at a fixed rate of 7.25% per annum for the first year until the third year.
- Interest on GPC V "*Senior Notes*" is payable on semi-annually from October 26, 2018 to April 26, 2021.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC V "*Senior Notes*" were rated as Ba-3 and BB- (*non-investment grade and speculative in nature*).

The net proceeds obtained from the issuance after deducting the related issuance costs were used for land acquisitions, development of investment properties, development of infrastructure and other real estate development.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC V masing-masing adalah sebesar Rp 4.200.668.764 dan Rp 2.707.007.834 pada tahun 2019 dan 2018 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Amortization of issuance cost of GPC V Senior Notes in 2019 and 2018 amounted to Rp 4,200,668,764 and Rp 2,707,007,834, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Beban bunga pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 54.407.645.529 dan Rp 35.741.231.250 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

In 2019 and 2018, interest expense on these notes amounted to Rp 54,407,645,529 and Rp 35,741,231,250, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Perusahaan, bersama dengan PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna dan PT Duta Cakra Pesona, entitas-entitas anak, secara bersama-sama menjamin pembayaran secara tepat waktu atas pokok, premium jika ada, bunga, dan semua jumlah terhutang lainnya yang jatuh tempo berdasarkan Surat Sanggup dan Kontrak Obligasi.

The Company, together with PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna and PT Duta Cakra Pesona, subsidiaries, guarantee the timely payment of the principal, premium, if any, interest, and all other amounts due on the Notes and the Indenture.

33. Taksiran Liabilitas untuk Pengembangan Prasarana

33. Estimated Liabilities for Future Improvements

Akun ini merupakan estimasi dari biaya yang harus dikeluarkan oleh Grup di masa mendatang untuk pembuatan jalan dan saluran, jembatan, pertamanan, fasilitas listrik, air minum, *land grading* dan lain-lain atas bagian tanah yang telah terjual.

This account represents the estimated costs which will be incurred by the Group in future periods for road paving, bridge, landscaping, electricity and water installation, land grading and other costs on the sold land.

Mutasi akun ini adalah sebagai berikut:

The movement in this account is as follows:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Saldo awal	74.134.832.465	108.633.285.822	Beginning balance
Pengurangan karena realisasi pembayaran atas pengembangan prasarana	<u>(11.856.432.465)</u>	<u>(34.498.453.357)</u>	Realization through payment on future improvements
Saldo akhir	<u>62.278.400.000</u>	<u>74.134.832.465</u>	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah taksiran telah mencukupi estimasi biaya yang akan terjadi di masa mendatang.

As of December 31, 2019 and 2018, the management believes that the balance is adequate to cover the estimated costs to be incurred in the future.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

34. Liabilitas Lain-lain

	2019
Utang konsumen atas pembatalan penjualan	35.718.403.335
Utang pengurusan sertifikat	34.127.579.577
Uang titipan	8.561.599.723
Utang setoran modal	4.900.000.000
Utang pengurusan BPHTB	1.547.898.845
Lain-lain	94.573.690.381
Jumlah	179.429.171.861

Pada tanggal 31 Desember 2019, utang setoran modal merupakan utang setoran modal PT Syandana Berkat Usaha, ventura bersama, sebesar RP 4.900.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2018, utang setoran modal merupakan utang setoran modal PT Sahabat Kota Wisata, entitas asosiasi, sebesar Rp 200.000.000.000, yang telah dibayarkan pada tanggal 9 Januari 2019.

34. Other Liabilities

	2018
Payable to customers arising on sale cancellations	82.183.003.350
Payable for processing of land certificate	40.168.125.917
Deposits	5.222.508.071
Paid-up capital payable	200.000.000.000
Payable for processing of BPHTB	1.596.403.376
Others	58.542.548.635
Total	387.712.589.349

As of December 31, 2019, paid-up capital payable represent paid-up capital payable of PT Syandana Berkat Usaha, a joint venture, amounting to Rp 4,900,000,000.

As of December 31, 2018, paid-up capital payable represent paid-up capital payable of PT Sahabat Kota Wisata, an associate, amounting to Rp 200,000,000,000, which has been paid on January 9, 2019.

35. Pengukuran Nilai Wajar

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset dan liabilitas tertentu Grup:

	2019		
	Pengukuran nilai wajar menggunakan: Fair value measurement using:		
Nilai Tercatat/ Carrying Values	Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs (Level 3)
Aset yang diukur pada nilai wajar:			
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi			
Redeemable note RMDV Fund I L.P. (Catatan 5)	1.390.100.000.000	-	1.390.100.000.000
Reksadana - Bank of Singapore (Catatan 5)	440.945.711.331	-	440.945.711.331
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	29.172.040.855	-	29.172.040.855
Aset keuangan tersedia untuk dijual			
Investasi:			
Credit Linked Note (Catatan 5)	479.584.500.000	-	479.584.500.000
Reksadana Mandiri Dana Investa Utama (Catatan 5)	250.363.168.357	250.363.168.357	-
Reksadana Danamas Stabil (Catatan 5)	208.874.016.120	208.874.016.120	-
Reksadana Simas Satu (Catatan 5)	14.600.875.882	14.600.875.882	-
Investasi pada entitas asosiasi			
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 14)	4.121.433.316.164	-	4.121.433.316.164
Aset yang nilai wajarnya disajikan:			
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan			
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 16)	334.349.746.021	-	1.844.941.000.000
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan			
Tanah dan bangunan (Catatan 17)	7.082.927.641.502	-	15.219.228.002.019
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan (termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)			
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	4.931.942.839.976	-	4.931.942.839.976
Setoran jaminan (Catatan 25)	335.871.558.171	-	335.090.185.420
Utang obligasi (Catatan 32)	8.475.194.279.119	8.642.804.356.500	-

35. Fair Value Measurement

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain assets and liabilities:

Assets measured at fair value:

Financial assets at FVPL
Redeemable note RMDV Fund I L.P. (Note 5)
Mutual fund - Bank of Singapore (Note 5)
Mutual fund - Morgan Stanley Singapore (Note 5)

AFS financial assets
Investments:
Credit Linked Note (Note 5)
Mandiri Dana Investa Utama mutual fund (Note 5)
Danamas Stabil mutual fund (Note 5)
Simas Satu mutual fund (Note 5)

Investment in associate
DIRE Simas Plaza Indonesia (Note 14)

Assets for which fair values are disclosed:

Property and equipment carried at cost
Land, buildings and machinery (Note 16)

Investment properties carried at cost
Land and buildings (Note 17)

Liabilities for which fair values are disclosed:

(including current and noncurrent portion)
Long-term bank loans (Note 30)
Security deposits (Note 25)
Bonds payable (Note 32)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2018				
	Pengukuran nilai wajar menggunakan:/				
	Fair value measurement using:				
Nilai Tercatat/ Carrying Values	Harga kuotasian dalam pasar aktif/ (Level 1)/ Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat di observasi (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs (Level 3)		
Aset yang diukur pada nilai wajar:				Assets measured at fair value:	
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi				Financial assets at FVPL	
Reksadana - Bank of Singapore (Catatan 5)	911.242.121.940	-	911.242.121.940	-	Mutual fund - Bank of Singapore (Note 5)
Reksadana - Absolute Investment Fund (Catatan 5)	438.601.324.455	-	438.601.324.455	-	Mutual fund - Absolute Investment Fund (Note 5)
Aset keuangan tersedia untuk dijual				AFS financial assets	
Investasi:				Investments:	
Reksadana Simas Satu (Catatan 5)	14.197.729.104	14.197.729.104	-	-	Simas Satu mutual fund (Note 5)
Reksadana Danamas Dolar (Catatan 5)	207.263.635.079	207.263.635.079	-	-	Danamas Dolar mutual fund (Note 5)
Aset yang nilai wajarnya disajikan:				Assets for which fair values are disclosed:	
Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan				Property and equipment carried at cost	
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 16)	252.786.599.645	-	1.756.739.000.000	-	Land, buildings and machinery (Note 16)
Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan				Investment properties carried at cost	
Tanah dan bangunan (Catatan 17)	6.858.778.375.377	-	14.461.407.000.000	-	Land and buildings (Note 17)
Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan				Liabilities for which fair values are disclosed:	
(termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)				(including current and noncurrent portion)	
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	3.378.522.359.948	-	3.378.522.359.948	-	Long-term bank loans (Note 30)
Setoran jaminan (Catatan 25)	336.037.257.616	-	334.755.002.041	-	Security deposits (Note 25)
Utang obligasi (Catatan 32)	10.319.512.192.637	10.150.318.132.820	-	-	Bonds payable (Note 32)

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif adalah berdasarkan kuotasi harga pasar pada tanggal pelaporan. Pasar dianggap aktif apabila kuotasi harga tersedia sewaktu-waktu dan dapat diperoleh secara rutin dari bursa, pedagang efek, perantara efek, kelompok industri atau badan penyedia jasa penentuan harga, atau badan pengatur, dan harga tersebut mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan rutin dalam suatu transaksi yang wajar. Kuotasi harga pasar yang digunakan untuk aset keuangan yang dimiliki oleh Grup adalah harga penawaran (*bid price*) terkini. Instrumen ini termasuk dalam hirarki Level 1. Nilai wajar investasi dalam reksadana tertentu dan utang obligasi diukur menggunakan harga kuotasian terakhir yang dipublikasikan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

The fair value of financial instruments traded in active markets is based on quoted market prices at the reporting date. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available from an exchange, dealer, or broker, industry group pricing service, or regulatory agency, and those prices represent actual and regularly occurring market transaction on an arm's lengths basis. The quoted market price used for financial assets held by the Group is the current bid price. These instruments are included in Level 1. The fair value of investments in certain mutual funds and bonds payable are measured based on the latest quoted price as of December 31, 2019 and 2018.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian ini memaksimalkan penggunaan data pasar yang dapat diobservasi yang tersedia dan sesedikit mungkin mengandalkan estimasi spesifik yang dibuat oleh entitas. Jika seluruh input signifikan yang dibutuhkan untuk menentukan nilai wajar dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 2. Nilai wajar investasi dalam reksadana tertentu, *redeemable note* dan Credit Linked Note diukur menggunakan harga kuotasian untuk aset yang identik atau serupa di pasar aktif dan pasar yang tidak aktif. Nilai wajar setoran jaminan dan utang bank jangka panjang diestimasi berdasarkan arus kas yang didiskontokan menggunakan suku bunga pasar yang dapat diobservasi.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximize the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity's specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2. The fair value of investments in certain mutual funds, redeemable note and Credit Linked Note are measured based on quoted price for identical or similar assets in active and inactive market. The fair value of security deposits and long-term bank loans are estimated based on discounted cash flows using interest rate which is market observable.

Informasi tentang pengukuran nilai wajar untuk aset non-keuangan yang termasuk hirarki Level 2 adalah sebagai berikut:

The information about fair value measurements of non-financial assets categorized as Level 2 follows:

Keterangan/ <i>Description</i>	Teknik penilaian/ <i>Valuation Technique</i>	Input yang tidak dapat diobservasi/ <i>Unobservable Input</i>	Rentang (Rata-rata tertimbang)/ <i>Range (Weighted Average)</i>
Investasi pada entitas asosiasi/ <i>Investment in an associate</i>	Pendekatan pasar pembandingan/ <i>Market-comparable approach</i>	-	-
	Pendekatan biaya pengganti/ <i>Replacement cost approach</i>	-	-
Properti investasi/ <i>Investment properties</i>	Arus kas diskonto/ <i>Discounted cash flows</i>	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ <i>Long-term net operating income</i>	12,98% - 14,00%
	Pendekatan pasar pembandingan/ <i>Market-comparable approach</i>	Estimasi harga jual per meter persegi/ <i>Estimated selling price per square meters</i>	Rp 7 900.000 Rp 55.000.000
	Pendekatan biaya pengganti/ <i>Replacement cost approach</i>	<i>Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi depresiasi/ Estimated replacement cost net of depreciation</i>	-
Aset tetap/ <i>Property and equipment</i>	Arus kas diskonto/ <i>Discounted cash flow</i>	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ <i>Long-term net operating income</i>	13,30%

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

36. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan data dari Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/ Name of Stockholder	2019		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	5.113.851.730	26,93%	511.385.173.000
PT Ekacentra Usahamaju	4.813.031.900	25,34%	481.303.190.000
PT Serasi Niaga Sakti	598.396.090	3,15%	59.839.609.000
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,98%	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,35%	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,85%	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	97.029.010	0,51%	9.702.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,23%	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,23%	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,16%	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,16%	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal Masyarakat/Public	12.514.670	0,07%	1.251.467.000
	<u>7.412.368.112</u>	<u>39,04%</u>	<u>741.236.811.200</u>
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	18.988.725.492	100,00%	1.898.872.549.200
Saham treasuri /Treasury shares	<u>257.970.700</u>		<u>25.797.070.000</u>
Jumlah/ Total	<u>19.246.696.192</u>		<u>1.924.669.619.200</u>

Pada tahun 2019, PT Pembangunan Jaya menjual sebagian saham yang mereka miliki sebesar 8.839.100 saham.

36. Capital Stock

The Company's stockholders based on "Securities Administration Agency" follows:

Pemegang Saham/ Name of Stockholder	2019		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	5.113.851.730	26,93%	511.385.173.000
PT Ekacentra Usahamaju	4.813.031.900	25,34%	481.303.190.000
PT Serasi Niaga Sakti	598.396.090	3,15%	59.839.609.000
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,98%	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,35%	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,85%	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	97.029.010	0,51%	9.702.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,23%	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,23%	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,16%	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,16%	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal Masyarakat/Public	12.514.670	0,07%	1.251.467.000
	<u>7.412.368.112</u>	<u>39,04%</u>	<u>741.236.811.200</u>
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	18.988.725.492	100,00%	1.898.872.549.200
Saham treasuri /Treasury shares	<u>257.970.700</u>		<u>25.797.070.000</u>
Jumlah/ Total	<u>19.246.696.192</u>		<u>1.924.669.619.200</u>

In 2019, PT Pembangunan Jaya sold their investments in the Company amounting to 8,839,100 shares.

Pemegang Saham/ Name of Stockholder	2018		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	5.113.851.730	26,93%	511.385.173.000
PT Ekacentra Usahamaju	4.813.031.900	25,34%	481.303.190.000
PT Serasi Niaga Sakti	598.396.090	3,15%	59.839.609.000
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,98%	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,35%	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,85%	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	105.868.110	0,56%	10.586.811.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,23%	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,23%	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,16%	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,16%	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal Masyarakat/Public	12.514.670	0,07%	1.251.467.000
	<u>7.403.529.012</u>	<u>38,99%</u>	<u>740.352.901.200</u>
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	18.988.725.492	100,00%	1.898.872.549.200
Saham treasuri /Treasury shares	<u>257.970.700</u>		<u>25.797.070.000</u>
Jumlah/ Total	<u>19.246.696.192</u>		<u>1.924.669.619.200</u>

Pada tahun 2018, PT Pembangunan Jaya dan PT Dian Swastatika Sentosa Tbk menjual sebagian saham yang mereka miliki masing-masing sebesar 69.632.200 saham dan 4.050.400 saham.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembelian kembali saham Perusahaan (saham treasury) dengan jumlah sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) atau sebesar 1.924.669.600 saham dari modal ditempatkan dan disetor dalam jangka waktu delapan belas (18) bulan. Alasan dilakukannya pembelian kembali saham Perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai pemegang saham. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, saham treasury Perusahaan adalah sebesar 257.970.700 saham dengan jumlah harga perolehan sebesar Rp 288.001.650.093. Perusahaan memiliki hak untuk menerbitkan kembali saham-saham tersebut di kemudian hari.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak-banyaknya 1.924.669.600 saham dari saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan dalam jangka waktu dua (2) tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Seluruh saham yang diterbitkan oleh Perusahaan telah disetor penuh.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi. Grup memantau modalnya dengan menggunakan analisa *gearing ratio* (rasio utang terhadap modal), yakni membagi utang bersih terhadap jumlah modal. Struktur modal Grup terdiri dari ekuitas dan pinjaman diterima dikurangi dengan kas dan setara kas.

In 2018, PT Pembangunan Jaya and PT Dian Swastatika Sentosa Tbk sold their investments in the Company amounting to 69,632,200 shares and 4,050,400 shares, respectively.

On June 27, 2018, through the Extraordinary Stockholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to buy back the Company shares (treasury shares) for a maximum of ten percent (10%) or amounting to 1,924,669,600 shares of the issued and paid-up capital within a period of eighteen (18) months. The reason of the buy back is to increase the shares value for shareholders. As of December 31, 2019 and 2018, the Company's treasury shares totaled to 257,970,700 shares with purchase price amounting to Rp 288,001,650,093. The Company has the right to re-issue these shares at a later date.

On June 27, 2018, through the Extraordinary Stockholders' Meeting, the Company's shareholders agreed to the Capital Increase Without Pre-emptive Rights for not more than 1,924,669,600 shares of the Company's shares in portepel within a period of two (2) years.

As of December 31, 2019 and 2018, all of the shares of the Company are listed in the Indonesia Stock Exchange and all of the issued shares are fully paid.

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. The Group monitors its capital using gearing ratios, by dividing net debt by total capital. The Group's capital structure consists of equity and loans received reduced by cash and cash equivalents.

Rasio utang bersih terhadap modal pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Ratio of net debt to capital as of December 31, 2019 and 2018 follows:

	2019	2018	
Jumlah utang	13.407.137.119.095	13.954.814.022.501	Total borrowings
Dikurangi: kas dan setara kas	6.860.252.636.474	8.139.323.593.710	Less: cash and cash equivalents
Utang bersih	6.546.884.482.621	5.815.490.428.791	Net debt
Jumlah ekuitas	33.547.505.881.845	30.286.897.950.250	Total equity
Rasio utang terhadap modal	19,52%	19,20%	Gearing ratio

37. Tambahan Modal Disetor

Akun ini merupakan tambahan modal disetor sehubungan dengan penerbitan modal saham, selisih nilai restrukturisasi entitas sepengendali dan dampak program pengampunan pajak.

37. Additional Paid-in Capital

This account represents additional paid-in capital in connection with the issuance of shares, difference in value of restructuring transactions among entities under common control and impact of tax amnesty program.

38. Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali

	2019	2018	
Saldo awal tahun	(138.832.791.854)	(162.073.744.852)	Balance at the beginning of the year
Mutasi tahun berjalan	13.141.721.480	23.240.952.998	Movement during the year
Saldo akhir tahun	(125.691.070.374)	(138.832.791.854)	Balance at the end of the year

38. Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests

Pada tanggal 18 Desember 2019, PT Wijaya Pratama Raya (WPR), entitas anak PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 20.000.000.000 yang disetor penuh oleh DUTI. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 70,15% menjadi 73,48%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan keuntungan sebesar Rp 14.842.005.981. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 13.143.879.929 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On December 18, 2019, PT Wijaya Pratama Raya (WPR), a subsidiary of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), increased its paid-up capital amounting to Rp 20,000,000,000 which have been fully paid for by DUTI. This transaction increased the ownership interest of DUTI in WPR from 70.15% to 73.48%. As a result, the DUTI's ownership in WPR increased which is equivalent to Rp 14,842,005,981. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 13,143,879,929 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

Pada tanggal 8 Oktober 2019, PT Sinar Usaha Marga (SUM), entitas anak PT Sinar Mas Wisesa (SMW), melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 500.000.000 terdiri dari 500.000 saham yang disetor penuh oleh SMW. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMW pada SUM dari 59,99% menjadi 60,09%. Atas perubahan tersebut, SMW membukukan kerugian sebesar Rp 3.126.980. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 1.719.549 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 12 Maret 2019, PT Bumi Karawang Damai (BKD) melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 50.000.000 terdiri dari 50 saham yang disetor penuh oleh Perusahaan. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada BKD dari 98,00% menjadi 99,00%. Atas perubahan tersebut, Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp 438.900, yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 25 Juni 2018, PT Mustika Candraguna (MCG) melakukan penurunan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 35.000.000.000 yang dibayarkan ke PT Sinar Mas Teladan (SMT), entitas anak. Hal ini menyebabkan penyertaan SMT pada MCG berkurang. Atas perubahan tersebut, SMT membukukan kerugian sebesar Rp 22.449.093. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 6.133.882 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham No. 16 tanggal 13 Februari 2018 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, SMT dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas-entitas anak, membeli kepemilikan saham MCG dari PT Sinar Mas Tunggal, pihak berelasi, dengan harga pembelian masing-masing sebesar Rp 2.327.000.000 dan Rp 1.000.000. Selisih antara nilai pembelian dengan jumlah aset bersih atas penyertaan saham SMT dan BPM di MCG adalah masing-masing sebesar Rp 3.440.235.622 dan Rp 2.413.240. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 2.514.919.731 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On October 8, 2019, PT Sinar Usaha Marga (SUM), a subsidiary of PT Sinar Mas Wisesa (SMW), increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 500,000,000 consisting of 500,000 shares which have been fully paid for by SMW. This transaction increased the ownership interest of SMW in SUM from 59.99% to 60.09%. As a result, the SMW's ownership in SUM decreased which is equivalent to Rp 3,126,980. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 1,719,549 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

On March 12, 2019, PT Bumi Karawang Damai (BKD) increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 50,000,000 consisting of 50 shares which have been fully paid for by the Company. This transaction increased the ownership interest of the Company in BKD from 98.00% to 99.00%. As a result, the the Company's interest in BKD decreased which is equivalent to Rp 438,900, which was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

On June 25, 2018, PT Mustika Candraguna (MCG) decreased the issued and paid-up capital amounting to Rp 35,000,000,000 which has been paid to PT Sinar Mas Teladan (SMT), a subsidiary. As a result, the SMT's ownership in MCG decreased which is equivalent to Rp 22,449,093. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 6,133,882 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

Based on Notarial Deed of Statement of Stockholders' Decision No. 16 dated February 13, 2018 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn, a public notary in South Tangerang, SMT and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), subsidiaries, purchased shares of MCG from PT Sinar Mas Tunggal, a related party, with purchased price of Rp 2,327,000,000 and Rp 1,000,000, respectively. The difference between the purchase price and total net assets acquired by SMT and BPM in MCG amounting to Rp 3,440,235,622 and Rp 2,413,240, respectively. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 2,514,919,731, was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

Pada tanggal 2 Februari 2018, WPR, entitas anak DUTI, melakukan peningkatan modal dasar sebesar Rp 342.000.000.000 dan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 24.000.000.000 terdiri dari 24.000.000 saham yang disetor penuh oleh DUTI. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 64,84% menjadi 70,15%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan keuntungan sebesar Rp 23.410.663.403. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 20.732.167.149 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On February 2, 2018, WPR, a subsidiary of DUTI, increased its authorized capital stock amounting to Rp 342,000,000,000 and increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 24,000,000,000 consisting of 24,000,000 shares which have been fully paid for by DUTI. This transaction increased the ownership interest of DUTI in WPR from 64.84% to 70.15%. As a result, the DUTI's ownership in WPR increased which is equivalent to Rp 23,410,663,403. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 20,732,167,149 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

39. Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi Tersedia untuk Dijual

39. Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value of Available for Sale Investments

	2019	2018	
Saldo awal tahun	6.778.455.642	5.560.808.829	Balance at the beginning of the year
Mutasi selama tahun berjalan:			Movement during the year:
Obligasi (Catatan 5)	-	(1.089.300.000)	Bonds (Note 5)
Reksadana (Catatan 5)	187.843.286	2.306.946.813	Mutual fund (Note 5)
Saldo akhir tahun	<u>6.966.298.928</u>	<u>6.778.455.642</u>	Balance at the end of the year

40. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

40. Appropriated Retained Earnings

Berdasarkan Undang-undang Perseroan Terbatas (Undang-undang), perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor.

Under the Indonesian Limited Company Law (Law), companies are required to set up a statutory reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

Saldo laba ditentukan penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 terkait dengan Undang-undang tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 41.812.873.217 dan Rp 39.812.873.217.

The balance of appropriated retained earnings as of December 31, 2019 and 2018 in connection with this Law amounted to Rp 41,812,873,217 and Rp 39,812,873,217, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

41. Kepentingan Nonpengendali

Merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak, dengan rincian sebagai berikut:

41. Non-Controlling Interests

This account represents the share of non-controlling stockholders on the net assets of the subsidiaries, with details as follows:

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Modal Saham/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Penyesuaian Nilai Pasar Wajar Saham Entitas Anak/ Adjustment on Fair Value Market of a Subsidiary Shares	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For The Year	Dividen/Dividends	Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Difference Due to Change in Equity of a Subsidiary	Jumlah/Total
PT Duta Pertiwi Tbk	105.832.500.000	53.205.903.166	-	715.578.821.299	126.181.391.008	-	(586.053.179)	(2.866.978.268)	997.345.584.026
PT Putra Alvita Pratama	191.959.275.382	4.159.694.367	-	408.878.822.044	94.772.161.672	(34.939.587.046)	(853.083.032)	(146.805.298)	663.830.478.089
PT Sinar Mas Teladan	13.979.800.000	194.335.331.968	-	236.499.882.352	15.849.146.602	(31.664.600.000)	(29.253.429)	134.068.015.294	563.038.322.787
PT Sinar Mas Wisesa	89.989.024.200	151.681.228.124	-	148.650.443.640	10.836.831.473	(42.178.500.000)	(299.968.488)	6.567.777.653	365.246.836.602
PT Mekanusa Cipta	328.264.945.980	-	-	-	-	-	-	-	328.264.945.980
PT Mitra Karya Multiguna	242.061.000.000	17.999.991	-	3.390.732.419	(1.323.639.094)	-	-	-	244.146.093.316
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	828.218.507.311	75.753.480.206	(746.597.373.375)	(167.862.924)	2.321.211.950	172.175.228.168
PT Wijaya Pratama Raya	47.468.904.000	35.162.151	124.140.037.294	29.879.770.100	2.398.173.983	-	27.653.326	(38.486.849.311)	165.462.851.543
PT Aneka Griya Bumiunusa	151.832.488.970	-	-	-	-	-	-	-	151.832.488.970
PT Phinisi Multi Properti	75.616.000.000	58.429.955.039	-	(1.059.463.954)	(398.283.721)	-	-	-	132.598.207.364
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	35.000.000	-	1.797.399.050	460.155.943	-	-	-	130.742.554.993
PT Duta Dharma Sinarmas	106.771.000.000	-	-	(5.668.114.817)	(306.946.378)	-	1.056.283	-	100.796.995.068
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	51.877.866.695	2.842.338.622	(6.754.500.000)	(16.466.406)	-	90.699.238.911
PT Sinar Usaha Marga	84.825.500.000	40.008.488	-	(915.135.650)	(501.128.088)	-	-	3.126.519	83.452.371.269
PT Kembangan Permai Development	2.000.000.000	20.000.000	-	149.068.134.319	10.821.253.233	(90.000.000.000)	(22.333.732)	-	71.887.053.820
PT Bumi Megah Graha Utama	66.960.000.000	-	-	(1.431.299.367)	(3.412.436.225)	-	(1.403.532)	-	62.114.860.876
PT Phinindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	57.855.927.039	4.712.743.671	(49.146.825.000)	(126.213.724)	-	38.549.169.759
PT Putra Prabu Karya	18.035.951.780	-	-	-	-	-	-	-	18.035.951.780
PT Kanaka Grahaasri	17.675.438.845	-	-	-	-	-	-	-	17.675.438.845
PT Putra Tirta Wisata	325.380.000	-	-	(278.616.516)	(25.121.680)	-	(112.441)	145.323.069	166.852.432
PT Bumi Karawang Damai	1.000.000	1.000.000	-	(2.253.797)	(344.154)	-	-	926.060	328.109
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	(88)	(2)	-	-	-	910
PT Graha Dipita Wisesa	1.000	45	-	(4.024)	(18)	-	-	-	(2.997)
Jumlah/Total	1.727.818.586.157	504.547.824.307	148.972.058.137	2.619.785.026.058	338.659.777.053	(1.001.281.385.421)	(2.074.041.298)	61.624.005.627	4.398.051.850.620

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiary	Modal Saham/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Penyesuaian Nilai Pasar Wajar Saham Entitas Anak/ Adjustment on Fair Value Market of a Subsidiary Shares	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Share in Profit (Loss) For The Year	Dividen/Dividends	Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Difference Due to Change in Equity of a Subsidiary	Jumlah/Total
PT Duta Pertiwi Tbk	105.832.500.000	53.205.903.165	-	610.223.169.425	104.287.073.577	-	1.068.578.298	(4.565.104.316)	870.052.120.149
PT Sinar Mas Teladan	13.979.800.000	194.335.331.968	-	189.401.249.205	47.015.163.897	(31.664.600.000)	83.469.249	134.068.015.294	547.218.429.613
PT Putra Alvita Pratama	191.959.275.382	4.159.694.367	-	304.006.006.610	104.334.382.527	-	537.932.907	(141.907.865)	604.855.883.928
PT Mekanusa Cipta	328.264.945.980	-	-	-	-	-	-	-	328.264.945.980
PT Mitra Karya Multiguna	242.061.000.000	17.999.991	-	121.367.272.762	26.960.392.933	(42.178.500.000)	322.777.945	6.569.184.622	354.711.390.596
PT Wijaya Pratama Raya	47.468.904.000	35.162.151	124.140.037.294	31.112.210.041	(1.294.112.688)	-	61.672.747	(23.644.843.330)	177.879.030.215
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	744.512.893.748	82.973.022.359	(679.325.444.625)	732.591.204	2.321.211.950	163.861.539.636
PT Aneka Griya Bumiunusa	151.832.488.970	-	-	-	-	-	-	-	151.832.488.970
PT Phinisi Multi Properti	75.104.000.000	58.429.955.039	-	(880.034.244)	(179.429.709)	-	-	-	132.474.491.086
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	35.000.000	-	1.403.000.286	394.398.764	-	-	-	130.282.399.050
PT Duta Dharma Sinarmas	106.477.000.000	-	-	(5.361.046.550)	(311.743.597)	-	4.675.330	-	100.808.885.183
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	35.451.724.648	16.404.979.774	(4.488.750.000)	21.162.273	-	90.139.116.695
PT Sinar Usaha Marga	84.825.500.000	40.008.488	-	(565.940.431)	(349.195.220)	-	-	-	83.950.372.837
PT Kembangan Permai Development	2.000.000.000	20.000.000	-	131.232.900.582	17.779.130.723	(90.000.000.000)	56.103.014	-	61.088.134.319
PT Bumi Megah Graha Utama	60.210.000.000	-	-	(1.326.361)	(1.429.973.006)	-	-	-	58.778.700.633
PT Phinindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	52.507.986.514	5.257.961.693	(43.510.950.000)	89.978.832	-	39.598.514.812
PT Putra Prabu Karya	18.035.951.780	-	-	-	-	-	-	-	18.035.951.780
PT Kanaka Grahaasri	17.675.438.845	-	-	-	-	-	-	-	17.675.438.845
PT Putra Tirta Wisata	325.380.000	-	-	(253.146.679)	(25.569.364)	-	99.527	140.425.636	187.189.120
PT Bumi Karawang Damai	1.000.000	1.000.000	-	(1.792.097)	(461.700)	-	-	487.160	233.363
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	(90)	-	-	-	-	910
PT Mustika Candraguna	-	42.538.134.038	-	(2.567.948.012)	11.556.015	-	-	(39.981.742.041)	-
PT Duta Virtual Dot Com	-	-	-	1.325	(1.325)	-	-	-	-
PT Graha Dipita Wisesa	1.000	45	-	(4.010)	(14)	-	-	-	(2.979)
Jumlah/Total	1.720.262.586.157	504.547.824.306	148.972.058.137	2.208.838.512.366	407.967.472.364	(891.168.244.625)	2.979.041.326	74.765.727.110	4.177.164.977.141

Pada bulan Oktober 2019, para pemegang saham PT Phinisi Multi Properti (PMP) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 512.000.000.

Pada bulan Desember 2019, para pemegang saham PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM) setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 294.000.000.

In January 2019, shareholders of PT Phinisi Multi Properti (PMP) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 512,000,000.

In December 2019, shareholders of PT Duta Dharma Sinarmas (DDSM) agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 294,000,000.

Pada bulan Januari 2019, para pemegang saham PT Bumi Megah Graha Utama setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 6.750.000.000.

In January 2019, shareholders of PT Bumi Megah Graha Utama agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 6,750,000,000.

Pada bulan Oktober 2018, para pemegang saham PMP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 96.000.000.

In October 2018, shareholders of PMP agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 96,000,000.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Mitrakarya Multiguna (MKM) yang didokumentasikan dalam Akta No. 13 tanggal 30 April 2018 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 1.311.959.000.000 terdiri dari 2.623.918 saham menjadi Rp 1.344.784.000.000 terdiri dari 2.689.568 saham atau peningkatan sebesar Rp 32.825.000.000 terdiri dari 65.650 saham. Bagian kepemilikan nonpengendali atas kenaikan modal ini adalah sebesar Rp 5.908.500.000. Perubahan ini telah mendapat penerimaan pemberitahuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan No. AHU-AH.01.03-0170877 tanggal 30 April 2018.

Based on Stockholders' Circular Decision Statement of PT Mitrakarya Multiguna (MKM) which was documented in Notarial Deed No. 13 dated April 30, 2018 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the stockholders agreed to increase its paid-up capital from Rp 1,311,959,000,000 consisting of 2,623,918 shares to Rp 1,344,784,000,000 consisting of 2,689,568 shares or an increase of Rp 32,825,000,000 consisting of 65,650 shares. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 5,908,500,000. These changes has received notification of acceptance from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on his Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0170877 dated April 30, 2018.

Pada bulan April 2018, para pemegang saham DDSM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 392.000.000.

In April 2018, shareholders of DDSM agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 392,000,000.

Pada tanggal 13 Februari 2018, PT Sinar Mas Teladan dan PT Bumi Paramudita Mas mengakuisisi seluruh kepemilikan saham PT Mustika Candraguna dari pihak nonpengendali.

On February 13, 2018, PT Sinar Mas Teladan and PT Bumi Paramudita Mas, acquired all ownership interest of PT Mustika Candraguna from non-controlling interest.

Pada tanggal 9 Februari 2018, PT Duta Pertiwi Tbk menjual seluruh kepemilikan sahamnya di PT Duta Virtual Dotkom (Catatan 1c). Bagian nonpengendali pada saat pelepasan adalah sebesar Rp 2.262.186.

On February 9, 2018, PT Duta Pertiwi Tbk sold all its ownership interest in PT Duta Virtual Dotkom (Note 1c). The non-controlling interest portion on the disposal amounted to Rp 2,262,186.

42. Pendapatan Usaha

Rincian dari pendapatan usaha Grup berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut:

	2019	2018	
Penjualan			Sales
Tanah dan bangunan	5.007.968.826.416	4.474.386.065.126	Land and buildings
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	351.909.554.628	638.823.002.551	Land and strata title
	<u>5.359.878.381.044</u>	<u>5.113.209.067.677</u>	
Sewa (Catatan 17)	1.042.302.120.356	972.661.635.756	Rental (Note 17)
Konstruksi (Catatan 19)	120.672.937.705	-	Construction (Note 19)
Hotel	67.282.897.212	73.749.588.746	Hotel
Arena rekreasi	67.275.411.287	70.315.405.598	Recreation area
Pengelola gedung			Building management
Jasa pelayanan	200.500.802.516	185.725.213.758	Service charge
Prasarana	74.500.937.655	72.928.687.395	Utilities
Promosi	55.319.649.678	68.517.625.966	Promotion
Parkir	52.685.684.697	46.292.662.747	Parking
Pekerjaan dan perbaikan	863.710.298	428.116.535	Work and repairs
	<u>383.870.784.844</u>	<u>373.892.306.401</u>	
Lain-lain	43.581.506.126	24.954.180.830	Others
Jumlah	<u>7.084.864.038.574</u>	<u>6.628.782.185.008</u>	Total

Pada tahun 2019, terdapat penjualan kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan sejumlah Rp 1.166.204.944.952 yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha. Sedangkan pada tahun 2018 tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu dengan nilai penjualan melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

The details of the Group's revenues based on its product line follows:

In 2019, sales to third parties totaling to Rp 1,166,204,944,952, exceeded 10% of the total revenues. While in 2018, there were no sales to certain parties that exceeded 10% of the total revenues.

43. Beban Pokok Penjualan

	2019	2018	
Beban pokok penjualan			Cost of sales
Tanah dan bangunan	1.368.791.758.493	1.230.512.252.980	Land and buildings
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	216.813.075.758	333.991.042.887	Land and strata title
	<u>1.585.604.834.251</u>	<u>1.564.503.295.867</u>	
Beban langsung			Direct costs
Sewa (Catatan 17)	266.703.976.555	257.413.043.603	Rental (Note 17)
Konstruksi	115.677.567.984	-	Construction
Hotel	26.706.921.457	28.912.411.369	Hotel
Arena rekreasi	24.104.788.201	23.445.440.449	Recreation area
	<u>433.193.254.197</u>	<u>309.770.895.421</u>	
Jumlah	<u>2.018.798.088.448</u>	<u>1.874.274.191.288</u>	Total

43. Cost of Revenues

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	2019
Persediaan awal	3.222.193.839.621
Beban produksi:	
Bahan baku	1.654.346.689.618
Tenaga kerja	117.970.956.443
Overhead	90.746.889.139
Jumlah beban produksi	1.863.064.535.200
Persediaan akhir	<u>(3.499.653.540.570)</u>
Jumlah	<u>1.585.604.834.251</u>

Inventories recognized in cost of revenues follows:

	2018
Beginning balance:	2.805.800.571.377
Production cost:	
Raw materials	1.890.571.354.447
Labour	51.053.379.375
Overhead	39.271.830.289
Total cost of production	1.980.896.564.111
Ending balance	<u>(3.222.193.839.621)</u>
Total	<u>1.564.503.295.867</u>

Pada tahun 2019 dan 2018, tidak terdapat pembelian dari pihak pemasok dengan nilai pembelian lebih dari 10% dari jumlah pendapatan usaha.

In 2019 and 2018, there were no purchases from an individual supplier which has a purchase value of more than 10% of the total revenues.

44. Beban Penjualan

	2019
Iklan, promosi dan komisi	265.516.767.943
Gaji karyawan	183.459.411.963
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	168.524.760.606
Jasa alih daya	156.611.841.919
Perbaikan dan pemeliharaan	87.562.161.243
Pajak Bumi dan Bangunan	35.249.866.872
Asuransi	20.140.560.111
Konsultansi dan perijinan	2.815.249.430
Penyusutan (Catatan 16)	979.282.895
Jamuan	438.094.531
Lain-lain	27.682.582.892
Jumlah	<u>948.980.580.405</u>

44. Selling Expenses

	2018
Advertising, promotions and commissions	367.289.031.130
Salaries	174.645.008.199
Electricity, telephone and office equipment	162.019.348.058
Outsourcing	161.778.690.211
Repairs and maintenance	69.351.854.997
Land and building tax	33.089.706.353
Insurance	20.089.543.662
Consultancy fees and licences	5.418.066.877
Depreciation (Note 16)	941.064.989
Entertainment	513.004.331
Others	19.855.697.681
Total	<u>1.014.991.016.488</u>

Lain-lain merupakan perjalanan dinas dan operasional lainnya.

Others consist of business rental and other operating expenses.

45. Beban Umum dan Administrasi

	2019	2018	
Gaji karyawan	725.739.673.409	684.660.401.749	Salaries
Pajak Bumi dan Bangunan	74.122.727.031	62.139.865.088	Land and building tax
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	72.854.384.188	78.898.406.905	Electricity, telephone and office supplies
Perbaikan dan pemeliharaan	61.699.255.728	70.432.533.950	Repairs and maintenance
Penyusutan (Catatan 16)	60.381.983.618	104.373.738.103	Depreciation (Note 16)
Imbalan kerja jangka panjang - bersih (Catatan 46)	58.944.750.034	55.714.577.776	Long-term employee benefits expense - net (Note 46)
Jasa alih daya	46.004.381.745	41.655.382.278	Outsourcing
Teknologi informasi	45.618.530.378	30.852.914.233	Information technology
Konsultansi dan perijinan	38.850.183.377	46.584.362.559	Consultancy fees and licenses
Perjalanan dinas	16.667.161.730	15.075.526.244	Business related travels
Jamuan	10.012.420.793	7.888.522.812	Entertainment
<i>Corporate social responsibilities</i>	9.197.257.362	6.889.112.537	Corporate social responsibilities
Asuransi	5.832.341.943	13.535.531.363	Insurance
Lain-lain	98.302.596.077	82.974.693.840	Others
Jumlah	<u>1.324.227.647.413</u>	<u>1.301.675.569.437</u>	Total

45. General and Administrative Expenses

46. Imbalan Kerja Jangka Panjang

Besarnya imbalan pasca-kerja dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja jangka panjang tersebut.

Perhitungan aktuarial terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk Perusahaan dilakukan oleh PT Kis Aktuarial, aktuaris independen, tertanggal 4 Februari 2020. Sedangkan untuk perhitungan aktuarial terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk entitas anak dilakukan oleh PT Padma Radya Aktuarial, aktuaris independen, tertanggal 4 Februari 2020.

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 2.759 karyawan dan 2.909 karyawan pada tahun 2019 dan 2018.

46. Long-term Employee Benefits

The amount of post-employment benefits is determined based on Law No. 13 Year 2003, dated March 25, 2003. No funding of the long-term employee benefits has been made to date.

The latest actuarial valuation report, dated February 4, 2020, on the long-term employee benefits liability of the Company was from PT Kis Aktuarial, an independent actuary. Meanwhile, the latest actuarial valuation report, dated February 4, 2020, on the long-term employee benefits liability of Company's subsidiaries was from PT Padma Radya Aktuarial, an independent actuary.

Number of eligible employees is 2,759 and 2,909 in 2019 and 2018, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amount recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	2019	2018	
Biaya jasa kini	33.850.896.545	31.457.101.391	Current service costs
Penghasilan jasa lalu	(1.483.459.177)	(6.254.601.998)	Past service income
Biaya bunga neto	28.929.101.749	31.611.785.280	Net interest expense
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	61.296.539.117	56.814.284.673	Component of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - kerugian (keuntungan) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	17.196.250.369	(53.048.904.991)	Remeasurement of the defined benefit liability - actuarial loss (gain) recognized in other comprehensive income
Jumlah	<u>78.492.789.486</u>	<u>3.765.379.682</u>	Total

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movements of long-term employee benefits liability recognized in the consolidated statements of financial position follows:

	2019	2018	
Saldo awal tahun	377.573.429.675	406.045.104.321	Balance at the beginning of the year
Saldo liabilitas imbalan kerja jangka panjang pada tanggal akuisisi dari entitas anak yang diakuisisi (Catatan 1c)	85.795.571	-	Balance of long-term employee benefits liability at the acquisition date of the acquired subsidiary (Note 1c)
Beban imbalan kerja jangka panjang tahun berjalan	61.296.539.117	56.814.284.673	Long-term employee benefits expense during the year
Pembayaran imbalan kerja jangka panjang	(19.634.270.149)	(32.237.054.328)	Benefits payments during the period
Rugi (penghasilan) komprehensif lain	<u>17.196.250.369</u>	<u>(53.048.904.991)</u>	Other comprehensive loss (income)
Saldo akhir tahun	<u>436.517.744.583</u>	<u>377.573.429.675</u>	Balance at the end of the year

Pada tahun 2019, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 58.944.750.034 dan Rp 606.064.389 masing-masing disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 45) dan "Beban penjualan" (Catatan 44), dan sisanya sebesar Rp 1.745.724.694 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain bersih" (Catatan 49). Sedangkan pada tahun 2018, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 55.714.577.776 dan Rp 320.906.065 masing-masing disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 45) dan "Beban penjualan" (Catatan 44), dan sisanya sebesar Rp 778.800.832 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain bersih" (Catatan 49).

In 2019, long-term employee benefits expense amounting to Rp 58,944,750,034 and Rp 606,064,389 are included in "General and administrative expenses" (Note 45) and "Selling expenses" (Note 44), respectively, and amounted to Rp 1,745,724,694 is included in "Others - Net" (Note 49). While in 2018, long-term employee benefits expense amounting to Rp 55,714,577,776 and Rp 320,906,065 are included in "General and administrative expenses" (Note 45) and "Selling expenses" (Note 44), respectively, and amounted to Rp 778,800,832 is included in "Others - Net" (Note 49).

Asumsi-asumsi aktuarial utama yang digunakan dalam perhitungan imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

Principal actuarial assumptions used in the valuation of the long-term employee benefits follows:

	2019	2018	
Tingkat diskonto	7,50%	8,25%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	Future salary increases
Tingkat perputaran karyawan	2,00% - 2,88% per tahun sampai dengan usia 20 - 35 tahun dan menurun secara linear menjadi 0% pada usia 55 tahun/ 2.00% - 2.88% per annum until age 20 - 35 years, then decrease linearly to 0% until age 55		Level of employee turnover

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti di bawah ini ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan asumsi yang terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi lainnya dianggap tetap:

The sensitivity analysis on the defined benefit obligation set out below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other consumption constant:

	2019			
	Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ Defined Benefit Liability Increase (Decrease)			
	Perubahan asumsi/ Change in Assumptions	Kenaikan dari asumsi/ Increase in Assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in Assumptions	
Bunga diskonto	1%	(30.601.486.073)	34.697.210.032	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	31.672.443.285	(28.356.438.558)	Salary growth rate
	2018			
	Kenaikan (Penurunan) Liabilitas Imbalan Pasti/ Defined Benefit Liability Increase (Decrease)			
	Perubahan asumsi/ Change in Assumptions	Kenaikan dari asumsi/ Increase in Assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in Assumptions	
Bunga diskonto	1%	(26.396.647.225)	29.802.473.285	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	27.689.638.177	(24.814.443.613)	Salary growth rate

47. Pendapatan Bunga dan Investasi

47. Interest and Investment Income

	2019	2018	
Pendapatan bunga atas:			Interest income from:
Deposito berjangka	335.401.860.758	250.360.674.214	Time deposits
Obligasi dan reksadana	72.829.130.250	71.285.260.011	Investments in bonds and mutual fund
Jasa giro	36.267.819.033	21.656.903.425	Current accounts
Pinjaman	15.150.198.630	26.535.949.096	Loan
Sewa pembiayaan (Catatan 7)	470.618.433	14.210.983.885	Finance lease (Note 7)
Amortisasi dampak pendiskontoan aset keuangan	1.833.415.549	2.615.247.087	Amortization of effect of discounting of financial assets
Jumlah	<u>461.953.042.653</u>	<u>386.665.017.718</u>	Total

48. Beban Bunga dan Keuangan Lainnya

	2019	2018
Beban bunga atas:		
Utang obligasi (Catatan 32)	674.237.851.158	594.939.888.802
Utang bank jangka panjang (Catatan 30)	301.927.767.901	217.016.959.207
Amortisasi biaya emisi obligasi (Catatan 32)	47.886.508.337	62.828.177.761
Utang bank jangka pendek (Catatan 21)	2.913.020.833	16.236.284.721
Sewa (Catatan 31)	145.793.668	2.627.912.910
Amortisasi dampak pendiskontoan liabilitas keuangan	16.242.066.909	19.057.645.624
Jumlah	<u>1.043.353.008.806</u>	<u>912.706.869.025</u>

48. Interest and Other Financial Charges

Interest expense:
Bonds payable (Note 32)
Long-term bank loans (Note 30)
Amortization of bonds issuance cost (Note 32)
Short-term bank loans (Note 21)
Lease (Note 31)
Amortization of effect of discounting financial liabilities
Total

49. Lain-lain – Bersih

	2019	2018
Jasa manajemen	50.344.005.622	65.166.455.940
Keuntungan dari kegiatan pengelolaan - bersih	31.881.412.635	41.500.560.742
Penghapusan investasi sewa neto pembiayaan (Catatan 7)	-	(143.771.852.146)
Lain-lain	16.691.687.845	27.788.500.203
Jumlah - bersih	<u>98.917.106.102</u>	<u>(9.316.335.261)</u>

49. Others – Net

Management fees
Gain from estate management - net
Write-off of net investment in finance lease (Note 7)
Others - net
Total

50. Perpajakan

a. Pajak Kini

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

	2019	2018
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3.165.097.516.458	1.760.420.645.427
Ditambah beban pajak final Perusahaan	94.437.629.411	119.898.481.886
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final - bersih	(1.904.746.268.825)	(226.934.966.597)
Laba sebelum pajak	<u>1.354.788.877.044</u>	<u>1.653.384.160.716</u>
Laba entitas anak sebelum pajak	<u>(1.337.398.683.518)</u>	<u>(1.635.172.555.571)</u>
Laba kena pajak	<u>17.390.193.526</u>	<u>18.211.605.145</u>

50. Taxation

a. Current Tax

A reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income follows:

Profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Add final tax expense of the Company
Add (deduct) expenses (income) already subjected to final tax - net
Profit before tax
Profit before tax of the subsidiaries
Taxable income

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perhitungan beban pajak kini dan utang pajak adalah sebagai berikut:		The details of current tax expense and taxes payable follows:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Perusahaan	<u>3.478.038.600</u>	<u>3.642.321.000</u>	Company
Entitas anak			Subsidiaries
Global Prime Capital Pte. Ltd.	22.918.093.656	42.111.313.598	Global Prime Capital Pte. Ltd.
PT Kembangan Permai Development	3.341.058.000	2.560.236.500	PT Kembangan Permai Development
PT Perwita Margasakti	1.731.571.000	1.796.850.000	PT Perwita Margasakti
PT Duta Semesta Mas	1.140.817.000	318.156.072	PT Duta Semesta Mas
PT Duta Pertiwi Tbk	980.460.500	615.699.750	PT Duta Pertiwi Tbk
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	704.994.750	608.925.000	PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Putra Alvita Pratama	345.269.750	336.396.500	PT Putra Alvita Pratama
PT Royal Oriental	166.410.750	204.554.000	PT Royal Oriental
PT Sinarwijaya Ekapatista	100.012.500	84.540.000	PT Sinarwijaya Ekapatista
PT Sinar Mas Teladan	52.788.250	6.236.266.500	PT Sinar Mas Teladan
PT Duta Cakra Pesona	29.732.500	87.659.080	PT Duta Cakra Pesona
PT Garwita Sentra Utama	21.818.000	-	PT Garwita Sentra Utama
PT Bumi Paramudita Mas	10.347.750	32.500	PT Bumi Paramudita Mas
Jumlah	<u>31.543.374.406</u>	<u>54.960.629.500</u>	Subtotal
Jumlah beban pajak	<u>35.021.413.006</u>	<u>58.602.950.500</u>	Total current tax expense
Pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Perusahaan	3.346.194.096	3.517.523.028	Company
Entitas anak	<u>28.520.442.506</u>	<u>42.270.184.236</u>	Subsidiaries
Jumlah	<u>31.866.636.602</u>	<u>45.787.707.264</u>	Total prepaid income taxes
Provisi pajak kini - Global Prime Capital Pte. Ltd.	<u>52.147.822.172</u>	-	Current tax provision - Global Prime Capital Pte. Ltd.
Utang pajak	<u>55.302.598.576</u>	<u>12.815.243.236</u>	Taxes payable
Terdiri dari:			Details:
Utang pajak			Taxes payable
Perusahaan	131.844.504	124.797.972	Company
Entitas anak	<u>55.170.754.072</u>	<u>12.690.445.264</u>	Subsidiaries
Jumlah (Catatan 23)	<u>55.302.598.576</u>	<u>12.815.243.236</u>	Total (Note 23)

Laba kena pajak tahun 2018 Perusahaan telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan oleh Perusahaan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The taxable income in 2018 of the Company is in accordance with the corporate income tax returns filed with the Tax Service Office.

Perusahaan menerapkan Peraturan Pemerintah tentang penurunan tarif pajak penghasilan sebesar 5% dari tarif pajak untuk perusahaan terbuka apabila syarat-syarat tertentu mengenai komposisi pemegang saham terpenuhi.

The Company applied the government regulation relating to a further tax rate reduction of 5% from the applicable tax rates for publicly listed entities, if they comply with certain requirement relating to the share holdings composition.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

b. Pajak Final

Perhitungan beban pajak final dan pajak
dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Pajak penghasilan final:		
Perusahaan		
Penjualan	58.676.652.319	88.001.285.836
Sewa dan jasa pelayanan	35.760.977.092	31.897.196.050
Jumlah	<u>94.437.629.411</u>	<u>119.898.481.886</u>
Entitas anak		
PT Royal Oriental	44.539.827.396	46.641.597.099
PT Duta Pertiwi Tbk	22.979.829.598	17.722.948.021
PT Duta Cakra Pesona	16.408.155.509	13.864.924.475
PT Putra Alvita Pratama	12.669.107.423	11.794.736.678
PT Sinar Mas Teladan	12.108.858.764	6.904.939.088
PT Perwita Margasakti	9.501.294.240	9.855.164.148
PT Mekanusa Cipta	7.599.772.253	354.434.589
PT Garwita Sentra Utama	7.457.896.294	3.321.437.112
PT Prima Sehati	6.624.938.444	4.775.539.502
PT Wijaya Pratama Raya	6.511.483.869	5.284.618.015
PT Sinarwijaya Ekapratista	5.546.373.957	5.817.925.678
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	4.244.038.483	4.368.554.163
PT Sinar Mas Wisesa	3.642.561.490	5.547.661.609
PT Duta Semesta Mas	3.254.787.193	-
PT Misaya Properindo	3.062.730.465	3.014.623.231
PT Kembangan Permai Development	1.322.610.964	3.116.877.615
PT Bumi Megah Graha Asri	1.219.383.263	3.388.076.658
PT Saranapapan Ekasejati	173.470.872	248.582.661
PT Sinarwisata Lestari	99.931.818	106.244.166
PT Putra Tirta Wisata	2.400.000	2.800.000
PT Mustika Karya Sejati	1.147.098	2.552.852
PT Kanaka Grahaasri	1.095.037	62.856.694
PT Anekagriya Buminusa	280.133	405.575.001
PT Mustika Candraguna	-	6.165.125.000
PT Putra Prabu Karya	-	312.100
Jumlah	<u>168.971.974.563</u>	<u>152.768.106.155</u>
Jumlah	<u>263.409.603.974</u>	<u>272.666.588.041</u>
Pajak penghasilan dibayar dimuka		
Final		
Perusahaan	187.765.874.414	212.313.311.399
Entitas anak	276.910.952.054	257.108.059.263
Jumlah	<u>464.676.826.468</u>	<u>469.421.370.662</u>
Pajak dibayar dimuka	<u>(201.267.222.494)</u>	<u>(196.754.782.621)</u>
Terdiri dari:		
Perusahaan		
Pasal 4 ayat 2	93.328.245.003	92.414.829.513
Entitas anak		
Pasal 4 ayat 2	<u>107.938.977.491</u>	<u>104.339.953.108</u>
Jumlah (Catatan 11)	<u>201.267.222.494</u>	<u>196.754.782.621</u>

b. Final Tax

The final tax expense and prepaid taxes are
computed follows:

Final income tax
The Company
Sales
Rental and service charge
Subtotal
Subsidiaries
PT Royal Oriental
PT Duta Pertiwi Tbk
PT Duta Cakra Pesona
PT Putra Alvita Pratama
PT Sinar Mas Teladan
PT Perwita Margasakti
PT Mekanusa Cipta
PT Garwita Sentra Utama
PT Prima Sehati
PT Wijaya Pratama Raya
PT Sinarwijaya Ekapratista
PT Phinisindo Zamrud Nusantara
PT Sinar Mas Wisesa
PT Duta Semesta Mas
PT Misaya Properindo
PT Kembangan Permai Development
PT Bumi Megah Graha Asri
PT Saranapapan Ekasejati
PT Sinarwisata Lestari
PT Putra Tirta Wisata
PT Mustika Karya Sejati
PT Kanaka Grahaasri
PT Anekagriya Buminusa
PT Mustika Candraguna
PT Putra Prabu Karya
Subtotal
Total
Less prepaid income taxes
Final
The Company
Subsidiaries
Total
Prepaid taxes
Details:
Company
Article 4 paragraph 2
Subsidiaries
Article 4 paragraph 2
Total (Note 11)

c. Surat Ketetapan Pajak

Selama tahun 2019, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Badan, serta Surat Tagihan Pajak (STP) atas PPh Pasal 4 ayat 2 dan PPh Pasal 21 untuk tahun fiskal 2016, 2018 dan 2019 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada tahun 2019.

Selama tahun 2018, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Badan dan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21, serta Surat Tagihan Pajak (STP) atas PPh Pasal 21, Pasal 25 dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun fiskal 2014, 2015, 2017 dan 2018 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada tahun 2018.

Berdasarkan SKPKB tertanggal 20 Desember 2018, rugi fiskal PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, tahun 2017 menjadi laba kena pajak dengan jumlah kurang bayar sebesar Rp 13.402.145.700. DUTI telah melakukan pembayaran atas SKPKB tersebut pada tanggal 27 Desember 2018 dan mencatatnya sebagai pajak dibayar dimuka (Catatan 11). DUTI telah menyampaikan surat keberatan atas SKPKB tersebut pada tanggal 18 Februari 2019. Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-01953/KEB/WPJ.19/2019 tanggal 19 Desember 2019, keberatan atas SKPKB tersebut ditolak. DUTI berencana untuk melakukan banding atas keputusan tersebut.

c. Tax Assessment Letter

In 2019, the Company received Tax Assessment Underpayment Letter for Corporate Income Tax, and Tax Invoice for Income Tax Art 4 paragraph 2 and Tax Art 21 for fiscal year 2016, 2018 and 2019, which had been settled by the Company in 2019.

In 2018, the Company received Tax Assessment Underpayment Letter for Corporate Income Tax and Income Tax Art 21, and Tax Invoice for Income Tax Art 21, Income Tax Art 25 and Value Added Tax for fiscal year 2014, 2015, 2017 and 2018, which had been settled by the Company in 2018.

Based on Tax Assessment Underpayment Letter dated December 20, 2018, fiscal loss of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, for 2017 become taxable income with the amount of underpayment amounting to Rp 13,402,145,700. DUTI has paid for the underpayment on December 27, 2018 and recorded as prepaid tax (Note 11). DUTI has submitted an objection letter for the aforementioned Tax Assessment Underpayment Letter on February 18, 2019. Based on the Decision Letter of the Director of General of Tax No. KEP-01953/KEB/WPJ.19/2019 dated December 19, 2019, the aforementioned objection letter was rejected. DUTI is planning to file an appeal of that decision letter.

51. Laba Per Saham Dasar

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>2.791.416.326.399</u>	<u>1.293.850.222.563</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>18.988.725.492</u>	<u>19.188.236.509</u>
Laba per saham dasar	<u>147,00</u>	<u>67,43</u>

51. Basic Earnings Per Share

The calculation of basic earnings per share follows:

Profit for computation of basic earnings per share:
Profit attributable to owners of the Company
Weighted average number of shares outstanding (in full number of shares)
Basic earnings per share

52. Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi

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

Sifat Pihak Berelasi

a. PT Paraga Artamida, PT Ekacentra Usahamaju, PT Serasi Niaga Sakti, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Simas Tunggal Centre, PT Pembangunan Jaya, PT Aneka Karya Amarta, PT Apta Citra Universal, PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, PT Bhineka Karya Pratama, PT Anangga Pertiwi Megah dan PT Nirmala Indah Sakti merupakan pemegang saham Perusahaan.

b. Entitas yang sebagian pemegang saham dan pengurus atau manajemennya sama dengan Grup yaitu:

- PT Arara Abadi
- PT Asuransi Sinarmas
- PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG
- PT Bank Sinarmas Tbk
- PT Bumi Permai Lestari
- PT Cakrawala Mega Indah
- PT Damai Indah Golf Tbk
- PT DSSP Power Kendari
- PT DSSP Power Mas Utama
- PT DSSP Power Sumsel
- PT DSSP Power Utama
- PT Global Media Telekomindo
- PT Golden Energy Mines Tbk
- PT Gunung Munara
- PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
- PT Ivo Mas Tunggal
- PT KB Insurance Indonesia
- PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
- PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
- PT Pembangunan Deltamas

52. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

The details of the nature of relationship and the significant transactions with related parties follows:

Nature of Relationship

a. PT Paraga Artamida, PT Ekacentra Usahamaju, PT Serasi Niaga Sakti, PT Metropolitan Transcities Indonesia, PT Simas Tunggal Centre, PT Pembangunan Jaya, PT Aneka Karya Amarta, PT Apta Citra Universal, PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, PT Bhineka Karya Pratama, PT Anangga Pertiwi Megah and PT Nirmala Indah Sakti are stockholders of the Company.

b. The companies which have partly the same stockholders and management as the Group are as follows:

- PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
- PT Puradelta Lestari Tbk
- PT Purinusa Ekapersada
- PT Purimakmur Sinar Globalindo
- PT Samakta Mitra
- PT Sinarmas Asset Management
- PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
- PT Sinarmas Cakrawala Persada
- PT Sinar Mas Multiartha Tbk
- PT Sinarmas Multifinance
- PT Sinarmas Sentra Cipta
- PT Sinar Mas Specialty Minerals
- PT Sinar Mas Tunggal
- PT Sinarmas Tjipta
- PT Sinarmas Rendranusa
- PT Sinarmas Sekuritas
- PT Sumber Indah Perkasa
- PT Smart Telecom
- PT Smartfren Telecom Tbk
- PT Tarunacipta Kencana

c. Pada tanggal 31 Desember 2019, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu PT Matra Olahcipta (MOC), PT Dutakarya Propertindo (DKP), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT AMSL Indonesia (AMSLI), PT AMSL Delta Mas (AMSLD), PT Binamaju Mitra Sejati (BMS), PT Indonesia International Expo (IIE), BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS), PT Bumi Parama Wisesa (BPW), PT Indonesia Internasional Graha (IIG), PT Itomas Kembangan Perdana (IKP), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Karawang Bukit Golf (KBG), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Sahabat Kota Wisata (SKW), PT Plaza Indonesia Mandiri, PT Sinar Artotel Indonesia, PT Sahabat Duta Wisata, PT Duti Diamond Development dan PT Syandana Berkat Usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2019, entitas asosiasi, DIRE Simas Plaza Indonesia, dicatat dengan metode nilai wajar melalui laba rugi.

Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2018, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu MOC, DKP, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS, BPW, IIG, IKP, PT Plaza Indonesia Realty Tbk, PT Trans Bumi Serbaraja, BDD, KBG, PT Hermina Sinar Medikamas, KII dan SKW.

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Ikhtisar transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada adalah sebagai berikut:

a. Akun-akun berikut merupakan transaksi dengan pihak berelasi:

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
			2019 %	2018 %
Aset				
Kas dan setara kas				
Bank				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah	23.092.409.695	19.062.821.819	0,04	0,04
Dolar Amerika Serikat	251.244.311	592.615.299	0,00	0,00
PT Bank Sinarmas Tbk - unit usaha Syariah				
Rupiah	-	87.168.086	-	0,00
Dolar Amerika Serikat	-	15.958.496	-	0,00
Deposito berjangka				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah	-	8.500.000.000	-	0,02
Jumlah	<u>23.343.654.006</u>	<u>28.258.563.700</u>	<u>0,04</u>	<u>0,06</u>
Assets				
Cash and cash equivalents				
Cash in banks				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah				
U.S. Dollar				
PT Bank Sinarmas Tbk - Syariah unit				
Rupiah				
U.S. Dollar				
Time deposits				
PT Bank Sinarmas Tbk				
Rupiah				
Total				

c. As of December 31, 2019, investments in PT Matra Olahcipta (MOC), PT Dutakarya Propertindo (DKP), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT AMSL Indonesia (AMSLI), PT AMSL Delta Mas (AMSLD), PT Binamaju Mitra Sejati (BMS), PT Indonesia International Expo (IIE), BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS), PT Bumi Parama Wisesa (BPW), PT Indonesia Internasional Graha (IIG), PT Itomas Kembangan Perdana (IKP), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Karawang Bukit Golf (KBG), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Sahabat Kota Wisata (SKW), PT Plaza Indonesia Mandiri, PT Sinar Artotel Indonesia, PT Sahabat Duta Wisata, PT Duti Diamond Development and PT Syandana Berkat Usaha are accounted for using the equity method.

As of December 31, 2019, investment in an associate, DIRE Simas Plaza Indonesia, is accounted using fair value through profit or loss.

While as of December 31, 2018, investments in MOC, DKP, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS, BPW, IIG, IKP, PT Plaza Indonesia Realty Tbk, PT Trans Bumi Serbaraja, BDD, KBG, PT Hermina Sinar Medikamas, KII and SKW are accounted for using the equity method.

Transactions with Related Parties

A summary of transactions with related parties follows:

a. The accounts involving transactions with related parties are as follows:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities		
			2019 %	2018 %	
Aset					Assets
Investasi					Investments
Surat berharga - bersih Reksadana					Investment in securities - net Mutual fund
Dikelola oleh manager investasi - PT Sinarmas Asset Management	223.474.892.002	221.461.364.183	0,41	0,43	Managed by investment manager - PT Sinarmas Asset Management
Piutang usaha					Trade accounts receivable
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	6.454.410.997	3.817.407.219	0,01	0,01	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	2.720.073.118	5.902.051.019	0,01	0,01	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
PT Golden Energy Mines Tbk	1.163.041.798	47.007.180	0,00	0,00	PT Golden Energy Mines Tbk
PT Cakrawala Mega Indah	1.148.447.792	3.497.790.278	0,00	0,01	PT Cakrawala Mega Indah
PT Sinarmas Sentra Cipta	163.673.157	143.386.412	0,00	0,00	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	145.126.245	136.385.166	0,00	0,00	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Bank Sinarmas Tbk	106.248.772	453.372.165	0,00	0,00	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Smartfren Telecom Tbk	-	580.901.498	-	0,00	PT Smartfren Telecom Tbk
PT Purimakmur Sinar Globalindo	-	247.055.970	-	0,00	PT Purimakmur Sinar Globalindo
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	244.948.423	532.874.185	-	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	12.145.970.302	15.358.231.092	0,02	0,03	Total
Piutang lain-lain					Other accounts receivable
PT Itomas Kembangan Perdana	25.701.520.871	14.440.764.538	0,05	0,03	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Keikyu Itomas Indonesia	1.989.000.000	372.087.500	0,00	0,00	PT Keikyu Itomas Indonesia
PT Sinar Mas Tunggal	352.756.780	352.756.780	0,00	0,00	PT Sinar Mas Tunggal
PT Gunung Munara	-	2.033.422.886	-	0,00	PT Gunung Munara
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	-	166.420.383	-	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	28.043.277.651	17.365.452.087	0,05	0,03	Total
Biaya dibayar dimuka					Prepaid expenses
PT Asuransi Sinar Mas	226.989.290	154.707.296	0,00	0,00	PT Asuransi Sinar Mas
Piutang pihak berelasi non-usaha					Due from related parties
PT Itomas Kembangan Perdana	216.050.000.000	130.050.000.000	0,40	0,25	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Keikyu Itomas Indonesia	27.500.000.000	17.000.000.000	0,05	0,03	PT Keikyu Itomas Indonesia
PT Indonesia International Expo	18.572.500.286	30.020.562.417	0,03	0,06	PT Indonesia International Expo
Jumlah	262.122.500.286	177.070.562.417	0,48	0,34	Total
Investasi dalam saham					Investments in shares
Pada nilai wajar melalui laba rugi					At FVPL
DIRE Simas Plaza Indonesia	4.121.433.316.164	-	7,57	-	DIRE Simas Plaza Indonesia
Metode ekuitas					Equity method
PT Plaza Indonesia Mandiri	793.940.213.211	-	1,46	-	PT Plaza Indonesia Mandiri
PT Bumi Parama Wisesa	628.747.410.165	643.586.511.446	1,16	1,24	PT Bumi Parama Wisesa
PT Karawang Bukit Golf	472.060.572.368	473.730.085.536	0,87	0,91	PT Karawang Bukit Golf
PT Indonesia International Expo	290.382.303.996	333.259.120.297	0,53	0,64	PT Indonesia International Expo
PT AMSL Delta Mas	233.390.519.175	234.223.535.772	0,43	0,45	PT AMSL Delta Mas
PT Sahabat Kota Wisata	133.938.917.410	200.000.000.000	0,25	0,38	PT Sahabat Kota Wisata
PT BSD Diamond Development	121.699.407.117	142.319.004.818	0,22	0,27	PT BSD Diamond Development
PT Binamaju Mitra Sejati	75.747.921.226	73.818.689.423	0,14	0,14	PT Binamaju Mitra Sejati
PT Matra Olahcipta	68.471.751.268	64.949.855.904	0,13	0,12	PT Matra Olahcipta
PT Sahabat Duta Wisata	36.854.934.919	-	0,07	-	PT Sahabat Duta Wisata
PT Duti Diamond Development	28.468.890.326	-	0,05	-	PT Duti Diamond Development
PT Keikyu Itomas Indonesia	15.450.745.643	16.509.013.705	0,03	0,03	PT Keikyu Itomas Indonesia
PT Itomas Kembangan Perdana	12.249.860.006	10.730.865.979	0,02	0,02	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Citraagung Tirta Jatim	9.109.601.653	8.334.538.462	0,02	0,02	PT Citraagung Tirta Jatim
PT Syandana Berkah Usaha	4.900.000.000	-	-	-	PT Syandana Berkah Usaha
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	2.436.572.222	2.862.894.324	0,00	0,01	BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua
PT Sinar Artotel Indonesia	139.639.891	-	0,00	-	PT Sinar Artotel Indonesia
PT Indonesia International Graha	84.296	261.346	-	0,00	PT Indonesia International Graha
PT Plaza Indonesia Realty Tbk	-	5.178.044.473.511	-	9,94	PT Plaza Indonesia Realty Tbk
PT Trans Bumi Serbaraja	-	77.844.685.130	-	0,15	PT Trans Bumi Serbaraja
PT Hermina Sinar Medikamas	-	28.533.565	-	0,00	PT Hermina Sinar Medikamas
Jumlah	2.927.989.344.892	7.460.242.069.218	5,38	14,32	Total
Metode biaya					Cost method
PT Damai Indah Golf Tbk	11.010.000.000	11.010.000.000	0,02	0,02	PT Damai Indah Golf Tbk
PT Bintaro Serpong Damai	4.850.000.000	4.850.000.000	0,01	0,01	PT Bintaro Serpong Damai
PT Karawang Bukit Golf	589.087.800	589.087.800	0,00	0,00	PT Karawang Bukit Golf
Jumlah	16.449.087.800	16.449.087.800	0,03	0,03	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ <i>Percentage to Total Assets/Liabilities</i>	
			2019 %	2018 %
Liabilitas				
Utang usaha				
PT Purimas Sasmita	-	555.492.994.881	-	2,55
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	-	56.781.512.193	-	0,26
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	-	27.901.030	-	0,00
Jumlah	-	612.302.408.104	-	2,81
Uang muka diterima				
PT Keikyu Itomas Indonesia	400.400.000.000	286.692.000.000	1,92	1,31
PT Arara Abadi	3.241.392.700	2.793.360.600	0,02	0,01
PT Smart Telecom	2.158.215.716	-	0,01	-
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	1.247.185.475	1.246.602.145	0,01	0,01
PT Sinarmas Sentra Cipta	908.192.020	787.816.000	0,00	0,01
PT Bank Sinarmas Tbk	564.882.570	556.852.388	0,00	0,00
PT BSD Diamond Development	360.667.024	3.027.450	0,00	0,00
PT Tarunacipta Kencana	327.772.862	643.911.662	0,00	0,01
PT Sinarmas Cakrawala Persada	300.253.950	300.185.900	0,00	0,00
PT Bumi Parama Wisesa	200.750.831	205.988.831	0,00	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	123.164.517	271.611.236	0,00	0,00
Jumlah	409.832.477.665	293.501.356.212	1,96	1,35
Sewa diterima dimuka				
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	17.296.999.068	25.357.069.176	0,08	0,12
PT Bank Sinarmas Tbk	8.639.601.145	7.540.641.180	0,04	0,03
PT Arara Abadi	4.828.515.732	220.996.177	0,02	0,00
PT Golden Energy Mines Tbk	4.744.450.753	-	0,02	-
PT KB Insurance Indonesia	4.173.749.249	4.310.782.062	0,02	0,02
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	3.822.949.210	4.481.865.435	0,02	0,02
PT Smart Telecom	2.977.704.309	46.857.215	0,02	0,00
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	2.579.887.803	2.579.887.803	0,01	0,02
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	1.836.489.019	3.097.623.202	0,01	0,01
PT DSPP Power Kendari	1.802.945.599	1.803.026.597	0,01	0,01
PT Sinarmas Asset Management	1.504.351.114	716.078.135	0,01	0,00
PT Sinarmas Sentra Cipta	1.481.786.980	1.285.384.000	0,01	0,01
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	1.356.401.615	4.871.236.130	0,01	0,02
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	1.342.473.159	1.906.946.797	0,01	0,01
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	1.342.473.160	1.936.106.808	0,01	0,01
PT Bumi Parama Wisesa	496.520.028	569.863.673	0,00	0,00
PT Purinusa Ekapersada	459.367.126	475.645.674	0,00	0,00
PT Sinarmas Specialty Mineral	459.367.126	475.645.674	0,00	0,00
PT Tarunacipta Kencana	366.334.375	719.665.975	0,00	0,01
PT BSD Diamond Development	360.598.933	476.662.200	0,00	0,00
PT Sinarmas Sekuritas	259.402.701	230.890.709	0,00	0,00
PT Ivo Mas Tunggal	246.563.088	767.769.488	0,00	0,01
PT Pembangunan Deltamas	237.095.747	237.095.747	0,00	0,00
PT DSPP Power Utama	237.087.756	236.374.962	0,00	0,00
PT DSPP Power Sumsel	225.816.334	225.816.332	0,00	0,00
PT Sinarmas Multiartha Tbk	148.855.138	148.855.138	0,00	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	232.624.964	325.536.249	0,00	0,00
Jumlah	63.460.411.231	65.044.322.538	0,30	0,30
Trade accounts payable				
PT Purimas Sasmita				
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG				
Others (below Rp 100 million)				
Total				
Advances received				
PT Keikyu Itomas Indonesia				
PT Arara Abadi				
PT Smart Telecom				
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG				
PT Sinarmas Sentra Cipta				
PT Bank Sinarmas Tbk				
PT BSD Diamond Development				
PT Tarunacipta Kencana				
PT Sinarmas Cakrawala Persada				
PT Bumi Parama Wisesa				
Others (below Rp 100 million)				
Total				
Rental advances				
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk				
PT Bank Sinarmas Tbk				
PT Arara Abadi				
PT Golden Energy Mines Tbk				
PT KB Insurance Indonesia				
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk				
PT Smart Telecom				
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG				
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk				
PT DSPP Power Kendari				
PT Sinarmas Asset Management				
PT Sinarmas Sentra Cipta				
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk				
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry				
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills				
PT Bumi Parama Wisesa				
PT Purinusa Ekapersada				
PT Sinarmas Specialty Mineral				
PT Tarunacipta Kencana				
PT BSD Diamond Development				
PT Sinarmas Sekuritas				
PT Ivo Mas Tunggal				
PT Pembangunan Deltamas				
PT DSPP Power Utama				
PT DSPP Power Sumsel				
PT Sinarmas Multiartha Tbk				
Others (below Rp 100 million)				
Total				

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
			2019 %	2018 %
Liabilitas				
Setoran jaminan				
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	45.646.874.781	44.659.764.312	0,22	0,20
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	28.180.557.942	25.477.983.052	0,13	0,12
PT Bank Sinarmas Tbk	20.552.360.577	20.342.581.486	0,10	0,09
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	8.306.081.528	8.182.946.450	0,04	0,04
PT Sinarmas Sentra Cipta	5.690.165.900	5.115.485.800	0,03	0,02
PT Sinarmas Sekuritas	5.629.037.181	4.345.329.408	0,03	0,02
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	5.450.769.055	5.150.477.617	0,03	0,02
PT Smart Telecom	5.084.059.258	5.314.721.174	0,02	0,03
PT Sinarmas Asset Management	4.895.900.900	3.437.888.174	0,02	0,02
PT Arara Abadi	3.234.846.749	3.543.803.964	0,02	0,02
PT Cakrawala Mega Indah	2.972.419.442	5.424.523.839	0,01	0,03
PT Ivo Mas Tunggal	2.836.506.425	2.856.872.433	0,01	0,01
PT Sinarmas Multiartha Tbk	2.285.171.809	2.235.953.366	0,01	0,01
PT Golden Energy Mines Tbk	2.256.452.219	1.747.162.042	0,01	0,01
PT Smartfren Telecom Tbk	2.182.468.512	314.531.105	0,01	0,00
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	1.651.675.662	3.139.620.805	0,01	0,01
PT DSSP Power Sumsel	1.521.124.754	1.496.770.135	0,01	0,01
PT Lontar Paypyrus Pulp & Paper Industry	1.420.868.118	812.235.179	0,01	0,00
PT KB Insurance Indonesia	1.345.293.148	2.191.610.547	0,01	0,01
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	1.340.778.300	1.313.777.381	0,01	0,01
PT Sumber Indah Perkasa	920.160.961	830.482.333	0,00	0,01
PT Bumi Permai Lestari	909.153.559	819.591.758	0,00	0,01
PT Sinarmas Cakrawala Persada	814.043.000	814.043.000	0,00	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 600 juta)	3.969.749.321	3.503.763.703	0,02	0,02
Jumlah	<u>159.096.519.101</u>	<u>153.071.919.065</u>	<u>0,76</u>	<u>0,71</u>
Liabilitas lain-lain				
PT Syandana Berkat Usaha	4.900.000.000	-	0,02	-
PT Sahabat Kota Wisata	-	200.000.000.000	-	0,92
Jumlah	<u>4.900.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>	<u>0,02</u>	<u>0,92</u>

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
			2019 %	2018 %
Liabilities				
Security deposits				
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	45.646.874.781	44.659.764.312	0,22	0,20
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	28.180.557.942	25.477.983.052	0,13	0,12
PT Bank Sinarmas Tbk	20.552.360.577	20.342.581.486	0,10	0,09
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	8.306.081.528	8.182.946.450	0,04	0,04
PT Sinarmas Sentra Cipta	5.690.165.900	5.115.485.800	0,03	0,02
PT Sinarmas Sekuritas	5.629.037.181	4.345.329.408	0,03	0,02
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	5.450.769.055	5.150.477.617	0,03	0,02
PT Smart Telecom	5.084.059.258	5.314.721.174	0,02	0,03
PT Sinarmas Asset Management	4.895.900.900	3.437.888.174	0,02	0,02
PT Arara Abadi	3.234.846.749	3.543.803.964	0,02	0,02
PT Cakrawala Mega Indah	2.972.419.442	5.424.523.839	0,01	0,03
PT Ivo Mas Tunggal	2.836.506.425	2.856.872.433	0,01	0,01
PT Sinarmas Multiartha Tbk	2.285.171.809	2.235.953.366	0,01	0,01
PT Golden Energy Mines Tbk	2.256.452.219	1.747.162.042	0,01	0,01
PT Smartfren Telecom Tbk	2.182.468.512	314.531.105	0,01	0,00
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	1.651.675.662	3.139.620.805	0,01	0,01
PT DSSP Power Sumsel	1.521.124.754	1.496.770.135	0,01	0,01
PT Lontar Paypyrus Pulp & Paper Industry	1.420.868.118	812.235.179	0,01	0,00
PT KB Insurance Indonesia	1.345.293.148	2.191.610.547	0,01	0,01
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	1.340.778.300	1.313.777.381	0,01	0,01
PT Sumber Indah Perkasa	920.160.961	830.482.333	0,00	0,01
PT Bumi Permai Lestari	909.153.559	819.591.758	0,00	0,01
PT Sinarmas Cakrawala Persada	814.043.000	814.043.000	0,00	0,00
Others (below Rp 600 million)	3.969.749.321	3.503.763.703	0,02	0,02
Total	<u>159.096.519.101</u>	<u>153.071.919.065</u>	<u>0,76</u>	<u>0,71</u>
Other liabilities				
PT Syandana Berkat Usaha	4.900.000.000	-	0,02	-
PT Sahabat Kota Wisata	-	200.000.000.000	-	0,92
Total	<u>4.900.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>	<u>0,02</u>	<u>0,92</u>

Sedangkan ikhtisar pendapatan dan pembelian dengan pihak-pihak berelasi untuk tahun 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

A summary of revenues and purchases and other transactions with related parties in 2019 and 2018 are as follows:

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ Percentage to Total Respective Revenues/Expenses	
			2019 %	2018 %
Pendapatan Usaha				
PT Sahabat Kota Wisata	172.407.000.000	-	2,43	-
PT Duti Diamond Development	168.000.000.000	-	2,37	-
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	123.691.716.774	156.938.690.373	1,75	2,37
PT Sahabat Duta Wisata	108.612.150.000	-	1,53	-
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	63.845.822.776	52.028.246.218	0,90	0,78
PT Bank Sinarmas Tbk	44.247.895.166	43.768.371.766	0,63	0,66
PT Bumi Parama Wisesa	40.486.755.823	21.887.473.305	0,57	0,33
PT Sinarmas Sentra Cipta	25.749.049.738	22.734.871.003	0,36	0,34
PT Asuransi Jiwa Sinar Mas MSIG	24.784.056.605	26.291.576.039	0,35	0,40
PT Sinarmas Asset Management	15.325.273.102	10.448.149.748	0,22	0,16
PT Golden Energy Mines Tbk	13.258.747.452	5.136.915.275	0,19	0,08
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	12.459.836.463	13.002.960.189	0,18	0,20
PT Smart Telecom	8.620.673.219	7.943.921.243	0,12	0,12
PT Sinarmas Sekuritas	8.573.935.857	8.708.460.368	0,12	0,13
PT Arara Abadi	6.253.973.026	11.571.163.923	0,09	0,17
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	5.679.518.762	5.759.604.021	0,08	0,09
PT KB Insurance Indonesia	5.590.749.731	5.791.271.706	0,08	0,09
PT Smartfren Telecom Tbk	5.465.347.629	5.499.557.753	0,08	0,08
PT DSSP Power Kendari	5.427.052.260	5.164.312.798	0,08	0,08
PT Sinar Mas Multiartha Tbk	5.039.357.562	5.138.010.032	0,07	0,08
PT Cakrawala Mega Indah	5.018.523.471	9.441.322.073	0,07	0,14
PT Sinarmas Tjipta	4.516.680.703	-	0,07	-
PT Bumi Permai Lestari	4.101.061.452	4.059.265.043	0,06	0,06
PT Sumber Indah Perkasa	3.809.083.844	3.826.549.444	0,05	0,06
PT Sinarmas Cakrawala Persada	3.313.046.122	2.093.344.629	0,05	0,03
Revenues				
PT Sahabat Kota Wisata	172.407.000.000	-	2,43	-
PT Duti Diamond Development	168.000.000.000	-	2,37	-
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	123.691.716.774	156.938.690.373	1,75	2,37
PT Sahabat Duta Wisata	108.612.150.000	-	1,53	-
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	63.845.822.776	52.028.246.218	0,90	0,78
PT Bank Sinarmas Tbk	44.247.895.166	43.768.371.766	0,63	0,66
PT Bumi Parama Wisesa	40.486.755.823	21.887.473.305	0,57	0,33
PT Sinarmas Sentra Cipta	25.749.049.738	22.734.871.003	0,36	0,34
PT Asuransi Jiwa Sinar Mas MSIG	24.784.056.605	26.291.576.039	0,35	0,40
PT Sinarmas Asset Management	15.325.273.102	10.448.149.748	0,22	0,16
PT Golden Energy Mines Tbk	13.258.747.452	5.136.915.275	0,19	0,08
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	12.459.836.463	13.002.960.189	0,18	0,20
PT Smart Telecom	8.620.673.219	7.943.921.243	0,12	0,12
PT Sinarmas Sekuritas	8.573.935.857	8.708.460.368	0,12	0,13
PT Arara Abadi	6.253.973.026	11.571.163.923	0,09	0,17
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	5.679.518.762	5.759.604.021	0,08	0,09
PT KB Insurance Indonesia	5.590.749.731	5.791.271.706	0,08	0,09
PT Smartfren Telecom Tbk	5.465.347.629	5.499.557.753	0,08	0,08
PT DSSP Power Kendari	5.427.052.260	5.164.312.798	0,08	0,08
PT Sinar Mas Multiartha Tbk	5.039.357.562	5.138.010.032	0,07	0,08
PT Cakrawala Mega Indah	5.018.523.471	9.441.322.073	0,07	0,14
PT Sinarmas Tjipta	4.516.680.703	-	0,07	-
PT Bumi Permai Lestari	4.101.061.452	4.059.265.043	0,06	0,06
PT Sumber Indah Perkasa	3.809.083.844	3.826.549.444	0,05	0,06
PT Sinarmas Cakrawala Persada	3.313.046.122	2.093.344.629	0,05	0,03

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ Percentage to Total Respective Revenues/Expenses		
			2019 %	2018 %	
Pendapatan Usaha					Revenues
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	3.062.750.693	3.802.286.120	0,04	0,06	PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	3.024.670.093	3.694.294.570	0,04	0,06	PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
PT Ivo Mas Tunggal	2.967.395.805	4.067.820.065	0,04	0,06	PT Ivo Mas Tunggal
PT BSD Diamond Development	2.425.156.628	1.324.423.585	0,03	0,02	PT BSD Diamond Development
PT AMSL Indonesia	2.006.571.818	-	0,03	-	PT AMSL Indonesia
PT Global Media Telekomindo	1.948.298.287	1.819.382.400	0,03	0,03	PT Global Media Telekomindo
PT Pembangunan Delta Mas	955.893.040	879.919.452	0,01	0,01	PT Pembangunan Delta Mas
PT Purimakmur Sinar Globalindo	883.336.417	827.440.376	0,01	0,01	PT Purimakmur Sinar Globalindo
PT Purinusa Ekaspersada	851.050.487	834.879.360	0,01	0,01	PT Purinusa Ekaspersada
PT Sinar Mas Specialty Minerals	851.050.487	834.879.360	0,01	0,01	PT Sinar Mas Specialty Minerals
PT Tarunacipta Kencana	713.101.272	682.637.899	0,01	0,01	PT Tarunacipta Kencana
PT DSSP Power Mas Utama	686.859.258	696.110.296	0,01	0,01	PT DSSP Power Mas Utama
PT DSSP Power Sumsel	679.118.965	461.201.086	0,01	0,01	PT DSSP Power Sumsel
PT Ekamas International Hospital	-	246.605.000.000	-	3,72	PT Ekamas International Hospital
PT Karawang Bukit Golf	-	624.655.353	-	0,01	PT Karawang Bukit Golf
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	995.106.712	1.313.168.132	0,01	0,02	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	906.327.667.499	695.702.135.003	12,79	10,50	Total
Beban penjualan					Selling expenses
Beban asuransi					Insurance expense
PT Asuransi Sinar Mas	20.140.560.111	20.089.543.662	2,12	1,98	PT Asuransi Sinar Mas
Beban umum dan administrasi					General and administrative expenses
Beban asuransi					Insurance expense
PT Asuransi Sinar Mas	5.832.341.943	13.535.531.363	0,44	1,04	PT Asuransi Sinar Mas
Penghasilan (beban) lain-lain					Other income (expense)
Pendapatan bunga dan investasi					Interest and investment income
PT Itomas Kembangan Perdana	15.150.198.630	10.112.867.917	3,28	2,62	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Indonesia International Expo	2.143.993.679	1.587.798.482	0,46	0,16	PT Indonesia International Expo
PT Bank Sinar Mas Tbk	808.498.648	1.501.256.215	0,18	0,38	PT Bank Sinar Mas Tbk
Jumlah	18.102.690.957	13.201.922.614	3,92	3,16	Total
Pendapatan dividen					Dividend income
PT Damai Indah Golf Tbk	3.701.500.344	3.371.973.246	79,30	79,70	PT Damai Indah Golf Tbk
PT Bintaro Serpong Damai	966.135.458	858.787.074	20,70	20,30	PT Bintaro Serpong Damai
Jumlah	4.667.635.802	4.230.760.320	100,00	100,00	Total

- a. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Grup mengasuransikan asetnya (persediaan, aset tetap dan properti investasi) kepada PT Asuransi Sinar Mas masing-masing sebesar 99,99% dari jumlah premi asuransi yang dibayarkan (Catatan 9, 16 dan 17).
- a. As of December 31, 2019 and 2018, the Group insured some of its assets (inventories, property and equipment and investment properties) to PT Asuransi Sinar Mas representing 99.99%, of the total insurance premiums paid, for each year (Notes 9, 16 and 17).
- b. Pada tanggal 1 Juni 2006, Perusahaan mempunyai perjanjian sewa dengan PT Bintaro Serpong Damai atas pemakaian lahan seluas 2.125 m² yang terletak di Jalan Rawa Buntu untuk akses jalan masuk perumahan "The Green". Periode sewa adalah sejak tahun 2006 sampai dengan 2023.
- b. On June 1, 2006, the Company has a rental agreement with PT Bintaro Serpong Damai for lease of land measuring 2,125 square meters which is located at Jalan Rawa Buntu as access road to "The Green" housing. The term of this agreement is from 2006 until 2023.

- c. Pada tahun 2019, 85,58% dari pendapatan jasa manajemen diterima dari PT Samakta Mitra (SM), PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Sinarmas Rendranusa (SR), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Indonesia International Expo (IIE) dan PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) (Catatan 49). Sedangkan pada tahun 2018, 82,83% dari pendapatan jasa manajemen diterima SM, TBS, BDD, IIE, SR, CTJ, PT Itomas Kembangan Perdana dan KII (Catatan 49).
- d. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan dan PT Royal Oriental, entitas anak, menempatkan dana pada reksa dana yang dikelola oleh Manajer Investasi PT Sinarmas Asset Management (Catatan 5).
- e. Grup memberikan kompensasi kepada karyawan kunci. Imbalan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:
- c. In 2019, 85.58% of the management fees earned were received from PT Samakta Mitra (SM), PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Sinarmas Rendranusa (SR), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Indonesia International Expo (IIE) and PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) (Note 49). While in 2018, 82.83% of the management fees earned were received from SM, TBS, BDD, IIE, SR, CTJ, PT Itomas Kembangan Perdana and KII (Note 49).
- d. As of December 31, 2019 and 2018, Company and PT Royal Oriental, a subsidiary, placed investments in mutual funds with PT Sinarmas Asset Management as an investment manager (Note 5).
- e. The Group provides compensation to the key management personnel. The remuneration of Board of Commissioners and Directors in 2019 and 2018 follows:

	2019		2018		
	%		%		
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek	5,66	53.666.500.000	6,00	53.714.450.000	Salaries and other short-term employee benefits
Imbalan pasca-kerja	1,51	1.899.834.988	3,37	1.917.186.545	Long-term employee benefits
Jumlah	7,17	55.566.334.988	9,37	55.631.636.545	Total

53. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Risiko-risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan yang dimiliki Grup adalah risiko pasar (termasuk risiko suku bunga dan risiko mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Kegiatan operasional Grup dijalankan secara berhati-hati dengan mengelola risiko-risiko tersebut agar tidak menimbulkan potensi kerugian bagi Grup.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko suku bunga, risiko kredit, dan risiko likuiditas.

53. Financial Risk Management Objectives and Policies

The main risks arising from the Group's financial instruments are market risk (including interest rate risk and foreign exchange risk), credit risk and liquidity risk. The operational activities of the Group are managed in a prudential manner by managing those risks to minimize potential losses.

The Directors have the responsibility to determine the basic principles of the Group's risk management as well as principles covering specific areas, such as foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk, and liquidity risk.

Risiko Pasar

a. 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.

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 aset dan liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga:

							2019					
Suku Bunga/ Interest Rate %	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 nd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 rd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 th Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 th Year	Jumlah/ Total						
Liabilitas/Liabilities												
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	8,66 - 9,60	<u>640.663.650.000</u>	<u>810.468.200.000</u>	<u>2.155.810.989.976</u>	<u>1.050.000.000.000</u>	<u>275.000.000.000</u>	<u>4.931.942.839.976</u>					
							2018					
Suku Bunga/ Interest Rate %	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 nd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 rd Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 th Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 th Year	Jumlah/ Total						
Liabilitas/Liabilities												
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loans	6,38	<u>250.000.000.000</u>	-	-	-	-	<u>250.000.000.000</u>					
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	8,56 - 9,75	<u>131.250.000.000</u>	<u>262.500.000.000</u>	<u>421.579.519.972</u>	<u>1.668.750.000.000</u>	<u>894.442.839.976</u>	<u>3.378.522.359.948</u>					
		<u>381.250.000.000</u>	<u>262.500.000.000</u>	<u>421.579.519.972</u>	<u>1.668.750.000.000</u>	<u>894.442.839.976</u>	<u>3.628.522.359.948</u>					

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jika suku bunga atas pinjaman yang didenominasikan dalam Rupiah masing-masing lebih tinggi/rendah 1% dan variabel lain dianggap tetap, laba bersih untuk tahun berjalan masing-masing akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp 49.319.428.400 dan Rp 36.285.223.599, terutama sebagai akibat tingginya/rendahnya beban bunga dari pinjaman dengan suku bunga mengambang.

Market Risk

a. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. The Group's exposure relates to the interest rate risk relates primarily to 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 a new loan agreement.

The following table sets out the carrying amount, by maturity, of the Group's financial assets and liabilities that are exposed to interest rate risk:

As of December 31, 2019 and 2018, if interest rates on Rupiah-denominated borrowings had been 1% higher/lower with all other variables held constant, net profit for the year would have been lower/higher by Rp 49,319,428,400 and Rp 36,285,223,599, respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings.

b. Risiko Mata Uang Asing

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

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan reviu berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

Eksposur aset dan liabilitas moneter Grup dalam mata uang asing diungkapkan pada Catatan 57.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jika mata uang melemah/menguat sebesar Rp 1.000 terhadap Dolar Amerika Serikat dengan variabel lain konstan, jumlah penghasilan komprehensif untuk tahun berjalan akan lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 367.848.112.000 dan Rp 334.860.326.000.

Risiko Kredit

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

Risiko kredit timbul dari kas dan setara kas, investasi dalam reksadana, saham, *redeemable note* dan deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain, investasi sewa neto pembiayaan dan piutang pihak berelasi non-usaha. Manajemen menempatkan kas, deposito berjangka, investasi dalam reksadana dan *redeemable note* hanya pada bank dan lembaga keuangan yang bereputasi baik dan terpercaya. Untuk meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang berasal dari penjualan properti, manajemen mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran serta melakukan serah terima unit pada saat pelunasan. Untuk penyewaan properti, pelanggan diminta membayar uang sewa dimuka dan memberikan uang jaminan atas *service charge* dan utilitas. Untuk piutang kamar hotel, manajemen melakukan hubungan usaha dengan pihak agen perjalanan yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit.

b. Foreign Exchange Risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Group's major transactions (i.e. sale, purchases and operating expenses) are mostly denominated in Indonesian currency. Transaction in foreign currency only done for special purpose, and the management regularly reviews its foreign currency exposure.

The Group's exposure of monetary assets and liabilities exposed to foreign exchange risk are set out in Note 57.

As of December 31, 2019 and 2018, if the Rupiah currency hadweakened/strengthened by Rp 1,000 against the U.S. Dollar with all other variables held constant, total comprehensive income in 2019 and 2018 would have been lower/higher by Rp 367,848,112,000 and Rp 334,860,326,000, respectively.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties' failure to fulfill their contractual obligations.

Credit risk arises from cash and cash equivalents, investments in mutual funds, shares, redeemable note and time deposits, trade accounts receivable, other receivables, net investment in finance lease and due from related parties. Management placed cash, time deposits, investments in mutual funds and redeemable note only to banks and financial institutions which are reputable and reliable. To minimize credit risk on receivable from sale of real estate properties, management imposes fines for the late payment and hand over the unit as the time of redemption. For assets for lease, the customers are asked to pay the rent in advance and provide a security deposits on service charge and utilities. For the hotel rooms, management are having business relationship with travel agents who have the credibility, establish verification policy and credit authorization.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

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.

Tidak ada limit kredit yang dilampaui selama periode pelaporan dan manajemen tidak mengharapkan kerugian dari kegagalan pihak-pihak dalam melunasi utangnya.

Lihat Catatan 6 untuk informasi jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) dihitung sejak tanggal faktur.

Kualitas kredit dari aset keuangan Grup berupa kas dan setara kas, investasi dalam reksadana, saham, *redeemable note* dan deposito berjangka, piutang usaha, investasi sewa neto pembiayaan, piutang pihak berelasi non-usaha dan piutang lain-lain adalah lancar, yang ditelaah dengan mengacu pada kredibilitas dan reputasi pihak rekanan serta informasi historis mengenai penerimaan pembayaran. Tidak terdapat peringkat eksternal yang tersedia atas aset-aset keuangan milik Grup pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

Based on that evaluation, management will determine the approximate uncollectible amount as well as determine the amount of impairment losses on trade accounts receivable.

No credit limits were exceeded during the reporting period, and management does not expect any losses from non-performance by these counterparties.

Refer to Note 6 for the information regarding the aging analysis of trade accounts receivable from the date of invoice.

The credit quality of the Group's financial assets of cash and cash equivalents, investments in mutual funds, shares, redeemable note and time deposits, trade accounts receivable, net investment in finance lease, due from related parties and other receivables are current, which are examined with reference to the credibility and reputation of the partners as well as historical information about the receipt of payment. No external rates available for Group's financial assets as of December 31, 2019 and 2018.

The table below shows the Group's maximum exposure related to credit risk as of December 31, 2019 and 2018:

	2019	2018	
<i>Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</i>			<i>Financial assets at FVPL</i>
Investasi dalam <i>redeemable note</i>	1.390.100.000.000	-	Investment in redeemable note
Investasi dalam reksadana	470.117.752.186	1.349.843.446.395	Investment in mutual funds
<i>Pinjaman yang diberikan dan piutang</i>			<i>Loans and receivables</i>
Kas dan setara kas	6.854.356.444.255	8.133.490.053.944	Cash and cash equivalents
Investasi - deposito berjangka	544.687.681.051	713.666.526.329	Investments - time deposits
Piutang usaha	180.936.200.292	292.949.765.731	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	99.554.793.715	54.179.720.468	Other accounts receivable
Investasi sewa neto pembiayaan	-	88.729.979.489	Net investment in finance lease
Piutang pihak berelasi non-usaha	262.122.500.286	177.070.562.417	Due from related parties non-trade
<i>Tersedia untuk dijual</i>			<i>Available for sale</i>
Investasi dalam reksadana	953.422.560.361	221.461.364.183	Investment in mutual funds
Investasi dalam saham	16.449.087.800	16.449.087.800	Investment in shares
Jumlah	10.771.747.019.946	11.047.840.506.756	Total

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

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:

	2019					Nilai Tercatat/ As Reported	
	<= 1 tahun/ <= 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	2-5 tahun/ 2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years	Jumlah/ Total		
Liabilitas Keuangan Lainnya							Other Financial Liabilities
Utang usaha	695.301.096.484	-	-	-	695.301.096.484	695.301.096.484	Trade accounts payable
Setoran jaminan	236.417.740.895	79.723.581.300	18.902.234.132	3.390.481.251	338.434.037.578	335.871.558.171	Security deposits
Beban akrual	198.794.687.658	-	-	-	198.794.687.658	198.794.687.658	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	640.663.650.000	810.468.200.000	3.480.810.989.976	-	4.931.942.839.976	4.931.942.839.976	Long-term bank loans
Utang obligasi	-	4.795.300.000.000	3.778.270.000.000	-	8.573.570.000.000	8.475.194.279.119	Bonds payable
Liabilitas lain-lain	179.429.171.861	-	-	-	179.429.171.861	179.429.171.861	Other liabilities
Jumlah	1.950.606.346.898	5.685.491.781.300	7.277.983.224.108	3.390.481.251	14.917.471.833.557	14.816.533.633.269	Total
	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 Lainnya							Other Financial Liabilities
Utang bank jangka pendek	250.000.000.000	-	-	-	250.000.000.000	250.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	1.162.638.344.339	-	-	-	1.162.638.344.339	1.162.638.344.339	Trade accounts payable
Setoran jaminan	197.592.040.340	109.583.576.685	35.170.672.794	773.277.738	343.119.567.557	336.037.257.616	Security deposits
Beban akrual	229.822.449.573	-	-	-	229.822.449.573	229.822.449.573	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	131.250.000.000	262.500.000.000	2.615.329.519.972	369.442.839.976	3.378.522.359.948	3.378.522.359.948	Long-term bank loans
Liabilitas sewa pembiayaan	3.481.887.520	-	-	-	3.481.887.520	3.481.887.520	Lease liabilities
Utang obligasi	436.000.000.000	1.137.974.904.000	8.904.170.000.000	-	10.478.144.904.000	10.319.512.192.637	Bonds payable
Liabilitas lain-lain	387.712.589.349	-	-	-	387.712.589.349	387.712.589.349	Other liabilities
Jumlah	2.798.497.311.121	1.510.058.480.685	11.554.670.192.766	370.216.117.714	16.233.442.102.286	16.067.727.080.982	Total

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk arising when the cash flow position of the Group are not enough to cover the liabilities which become due.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows and continuously assess conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

The table below analyzes the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows.

54. Perjanjian

Perjanjian Pembangunan dengan Kontraktor

- a. Grup telah menandatangani perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pembangunan lebih lanjut proyek Grup sebagai berikut:

<u>Nama Kontraktor/ Contractor Name</u>	<u>Nama Perusahaan / Company Name</u>	<u>Lokasi Proyek/ Project Location</u>	<u>Nama Proyek/ Project Name</u>
PT Kirana Kurnia Karya, PT Okta Duta Inti Perkasa, PT Alvindo Bangun Sarana Mandiri, PT Sarana Bangun Griya dan/and PT Nugraha Laju Kencana	PT Putra Alvita Pratama	Bekasi	Grand Wisata
PT Tatamulia Nusantara Indah, PT Wiratman Cipta Manggala, PT Trocon Indah Perkasa dan/and PT Indonesia Pondasi Jaya	PT Duta Semesta Mas	Jakarta	South Gate
PT Juta Kharisma Mandiri, PT Bina Sarana Inti Sejahtera, PT Cakra Usaha Mandiri, PT Anugerah Mandiri dan/and PT Bangun Menara Abadi	Perusahaan	Serpong	BSD City
CV Bangun Sejahtera Utama dan/and PT Putra Lintang Cemerlang	PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Banjar Wijaya
PT Mitralanggang Jaya Konstruksi dan/and PT Borland Nusantara	PT Duta Pertiwi Tbk	Surabaya	Klaska Residence

- b. Perusahaan menandatangani perjanjian dengan bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana dinyatakan apabila konsumen yang memiliki KPR di bank tersebut tidak mampu melanjutkan kreditnya, sementara sertifikat tanah yang dibeli oleh konsumen tersebut masih dalam proses, maka Perusahaan berkewajiban untuk membeli kembali (*buy back*) KPR dari konsumen yang penyelesaiannya bermasalah tersebut sejumlah saldo KPR yang tersisa dengan maksimum sebesar jumlah KPR yang diterima oleh konsumen dari bank pemberi KPR. KPR tersebut dijamin dengan rumah yang dibeli oleh konsumen (Catatan 6).

54. Agreements

Construction Agreements

- a. The Group entered into agreements with several contractors for the development of real estate projects, as follows:

- b. The Company has entered into an agreement with certain banks, which provides that in the event the customers having housing loans (KPR) with the banks fail to pay their obligations while the land titles are still being processed, the Company is obliged to buy back from the bank the receivables from the customers who are in default in their obligations. Such receivables will be bought back by the Company from the banks at its outstanding balance or at a maximum, at the amount of housing loan facility received by the customer. The receivables are secured by the related houses purchased by the customers (Note 6).

***Perjanjian Kerjasama Bangun, Kelola dan Alih
(Build, Operate and Transfer / BOT)***

- c. Pada tanggal 15 Januari 1993, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan PT Sinarwisata Lestari (SWL), entitas anak, untuk membangun dan mengelola gedung hotel dan sarana penunjangnya yang dibangun di Jalan Mangga Dua, Jakarta, untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak hotel beroperasi secara komersial. Pada tahun 2015, jangka waktu perjanjian kerjasama BOT diubah menjadi empat puluh (40) tahun berdasarkan addendum perjanjian.

Pada waktu masa perjanjian berakhir, SWL akan menyerahkan gedung tersebut kepada DUTI.

- d. Pada tanggal 13 September 1999, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan penyeberangan orang seluas 4.199 m² beserta fasilitas pertokoan sebanyak 141 unit atau 1.527 m² yang menghubungkan gedung ITC dengan Mal Mangga Dua untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun sejak jembatan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, DUTI dapat menyewakan fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan jembatan dan fasilitas pertokoan tersebut kepada Pemda Jakarta.

- e. Pada tanggal 25 April 2002, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan pihak ketiga, yaitu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Bukan Hunian Jakarta International Trade Center untuk mendirikan bangunan kios sebanyak 77 unit di atas Area Umum dengan luas 418,50 m² yang dilengkapi fasilitas dan berikut sarana penunjangnya untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak Juli 2003 sampai dengan Juli 2023.

***Build, Operate and Transfer (BOT)
Agreements***

- c. On January 15, 1993, PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) agreement with PT Sinarwisata Lestari (SWL), a subsidiary, to build and operate a hotel building with its facility located in Jalan Mangga Dua, Jakarta for a period of twenty (20) years from the commencement of the hotel's commercial operations. In 2015, the term of BOT agreement changed to forty (40) years based on amended agreement.

Upon expiration of the forty-year period, SWL will transfer the hotel building to DUTI.

- d. On September 13, 1999, DUTI signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge measuring 4,199 square meters, including its shop facility of 141 units or 1,527 square meters, which will connect ITC Mangga Dua building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for thirty (30) years starting from the date when the bridge is ready for use.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the bridge and the shop facility to Pemda, Jakarta.

- e. On April 25, 2002, DUTI signed a joint operations agreement to Build, Operate and Transfer (BOT) with third parties the Association of Low Cost Shophouses Jakarta International Trade Center ("the Association") to build kiosks totaling 77 units in a public area of 418.50 square meters, which includes supporting facilities, for twenty (20) years starting July 2003, the date of the agreement, until July 2023.

Selama masa BOT, DUTI berhak menyewakan kios tersebut kepada pihak lain. Jangka waktu perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian oleh kedua belah pihak secara mufakat. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan kios tersebut kepada pihak ketiga tersebut di atas.

- f. Pada tanggal 14 Mei 2003, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta untuk membangun jembatan dan terowongan seluas 3.041 m² yang melintas di atas dan di bawah Jalan Aquarium dilengkapi dengan fasilitas 196 toko seluas 1.559,80 m² yang menghubungkan Gedung Harcomas dan Gedung Mal Mangga Dua untuk jangka waktu dua puluh lima (25) tahun sejak jembatan dan terowongan selesai dibangun dan layak beroperasi.

Selama masa BOT, DUTI dapat menyewakan, meminjamkan atau memberikan hak fasilitas pertokoan kepada pihak lain. Pada waktu masa BOT berakhir, DUTI akan menyerahkan jembatan dan terowongan tersebut kepada Pemda Jakarta.

- g. Pada tanggal 8 Oktober 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan alih (*Build, Operate and Transfer* atau BOT) dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Jakarta, dimana PMS akan membangun jembatan dan terowongan yang berisi kios, yang akan menghubungkan Gedung Superblok Ambassador Kuningan dan ITC Kuningan yang berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan.

PMS mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan dan terowongan bersama dengan kios yang berada didalamnya selama dua puluh lima (25) tahun, sejak penandatanganan perjanjian. Setelah berakhirnya masa tersebut, PMS akan menyerahkan sebagian kios dari jembatan dan terowongan kepada Pemda.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the kiosks to the Association. The agreement can be extended for a certain period with the consent of both parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the kiosks to the Association.

- f. On May 14, 2003, DUTI signed a joint operations agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta under Build, Operate, and Transfer (BOT), to build a bridge and an underground channel totaling 3,041 square meters in Jalan Aquarium, including its shop facility of 196 units or 1,559.80 square meters, which will connect Harcomas building and Mall Mangga Dua building. This agreement is valid for twenty five (25) years starting from the date when the bridge and underground channel are ready for use.

During the BOT period, DUTI can rent out, transfer its rights or lend the shop facility to third parties. At the end of the BOT period, DUTI will transfer the bridge, underground channel and the shop facility to Pemda, Jakarta.

- g. On October 8, 2003, PT Perwita Margasakti (PMS), a subsidiary, entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Local Government (Pemda) in Jakarta, wherein PMS will build a bridge and a tunnel, each consisting of kiosks, which will connect Superblok Ambassador Kuningan and ITC Kuningan located at Jalan Prof. Dr. Satrio, South Jakarta.

PMS has the right to operate the bridge and tunnel together with the kiosks for twenty-five (25) years commencing from the signing of the agreement. Upon expiration of the twenty-five year period, PMS will transfer a portion of the kiosks from the bridge and the tunnel to Pemda.

- h. Pada tanggal 26 Desember 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih dengan Pemerintah Daerah Tangerang (Pemda), dimana Perusahaan akan membangun jembatan niaga BSD Junction yang berisi kios, yang akan menghubungkan BSD Junction dan ITC BSD (Catatan 17).

Perusahaan mempunyai hak untuk mengoperasikan jembatan bersama dengan kios yang berada didalamnya selama dua puluh (20) tahun, sejak 1 Januari 2007 sampai dengan 31 Desember 2027. Setelah berakhirnya masa tersebut, Perusahaan akan menyerahkan pemanfaatan dan pengelolaan jembatan niaga BSD Junction kepada Pemda.

Perjanjian Kerjasama

- i. Pada tanggal 8 Oktober 1999, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama dalam bentuk Badan Kerja Sama (BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua) dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu untuk membangun jembatan penyeberangan orang beserta fasilitas pertokoan yang menghubungkan gedung Pasar Pagi Mangga Dua dan gedung ITC Mangga Dua. Bagian partisipasi DUTI pada BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua adalah sebesar 40%.

Pada tanggal 30 September 2005, DUTI menandatangani pembaharuan perjanjian kerjasama BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua dengan PT Praja Puri Indah Real Estate dan individu. Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak akan bekerja sama melaksanakan pembangunan, mengelola dan mengunsausahakan kios-kios yang terdapat pada Jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua tersebut secara bersama-sama. Perjanjian ini akan berlangsung sejak tanggal 8 Oktober 1999 sampai dengan diserahkannya jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua dan dengan berakhirnya hak pengelolaan atas jembatan Pasar Pagi - ITC Mangga Dua kepada Pemerintah Daerah Jakarta, dan para pihak telah memenuhi seluruh liabilitasnya serta telah melakukan perhitungan dan pembagian keuntungan atau kerugian.

- h. On December 26, 2005, the Company entered into a Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement with the Provincial Government of Tangerang (Pemda), wherein the Company will build a bridge, which will be known as BSD Junction bridge consisting of kiosks, which will connect BSD Junction and ITC BSD (Note 17).

The Company has the right to operate the bridge together with the kiosks for twenty (20) years commencing from January 1, 2007 until December 31, 2027. Upon expiration of the twenty year period, the Company will transfer the rights of usage and operations of BSD Junction bridge to Pemda.

Joint Operations Agreements

- i. On October 8, 1999, DUTI signed a joint operations agreement "Badan Kerja Sama" (BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua) with PT Praja Puri Indah Real Estate and individual to build a bridge, including shop facility, which will connect the Pasar Pagi Mangga Dua building and ITC Mangga Dua building. DUTI's share in BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua is 40%.

On September 30, 2005, DUTI signed a renewal of the aforementioned joint operation agreement on the BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua with PT Praja Puri Indah Real Estate and individuals. Based on the agreement, the parties will develop, manage and use together the kiosks in Pasar Pagi-ITC Mangga Dua Bridge. This agreement is valid since October 8, 1999 until the rights to manage the bridge expires, the bridge had been transferred to Pemda DKI, and all parties already met all their obligations, calculated and distributed profit and losses.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Melakukan penyeteroran dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditetapkan;
- Mengurus perijinan, pembangunan, pemasaran serta pengelolaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

- j. Pada tanggal 23 Mei 2002, DUTI telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Matra Olahcipta (MOC), entitas asosiasi, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama No. 65 dari Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., notaris di Jakarta. Kerjasama tersebut meliputi pembangunan pusat perdagangan dengan atau tanpa hunian berikut dengan fasilitas prasarana ataupun sarana-sarana lainnya diatas tanah milik MOC seluas ±37.060 m2 yang terletak di Jalan Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan. DUTI akan membiayai pembangunan proyek tersebut dan memasarkan serta menjualnya kepada pihak lain. Bagian partisipasi DUTI pada kerjasama ini adalah sebesar 50%.

Dalam melaksanakan kerjasama ini, kedua belah pihak sepakat dan setuju bahwa manajemen proyek pembangunan akan dilakukan secara bersama-sama dan untuk itu kedua belah pihak setuju membentuk badan pelaksana proyek pembangunan yang pengurusnya merupakan perwakilan dari masing-masing pihak.

Hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama ini adalah sebagai berikut:

- Menyediakan aset berupa tanah;
- Melaksanakan proyek pembangunan sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek; dan
- Distribusi hasil pendapatan sesuai prioritas yang telah ditentukan.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement are as follows:

- Pay the agreed amount on the agreed date;
- Handle the retribution, construction, marketing and project management; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

- j. On May 23, 2002, DUTI entered into an agreement with PT Matra Olahcipta (MOC), an associated company, based on Agreement No. 65 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., a public notary in Jakarta. The purpose of the agreement is to build a shopping center, with or without residential areas, and other facilities on MOC's land, with total area of about 37,060 square meters, located in Jalan Arteri Permata Hijau, South Jakarta. DUTI will fund the project and will do marketing and sales of the project to other parties. The DUTI's share in this joint operations agreement is 50%.

DUTI and the other stockholders of MOC agreed that project management will be performed jointly by both parties through establishment of a project committee consisting of representatives from both parties.

The rights and obligations of the parties in the joint operations agreement are as follows:

- Provide the land;
- Develop the project on scheduled date; and
- Distribute income based on pre-determined priority.

- k. Pada tanggal 1 November 2004, PT Saranapapan Ekasejati, entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama pemakaian lokasi arena fantasi dan Little Venice Kota Bunga – Puncak dengan PT Fun World Prima (FWP), dimana FWP wajib membayar sejumlah biaya secara bertahap mulai dari tanggal 1 November 2004 sampai dengan 1 Agustus 2006. Perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 1 November 2006 dan telah beberapa kali diperpanjang terakhir sampai dengan 31 Desember 2021.
- l. Pada tanggal 29 Oktober 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan By All Investments Ltd. dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di BSD City. Berdasarkan Akta Pendirian PT Bumi Parama Wisesa (BPW) No. 02 tanggal 14 November 2012 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang, Perusahaan dan By All Investment Ltd. mendirikan BPW. Bagian kepemilikan Perusahaan pada BPW adalah sebesar 51%.
- m. Berdasarkan Akta Perjanjian Pemegang Saham No. 84 tanggal 24 Agustus 2011 dari Aloysius M. Jasin, S.H., notaris di kota Tangerang Selatan, Perusahaan dan PT Medialand International Exhibition akan membentuk PT Indonesia International Expo (IIE) yang bertujuan untuk membangun dan mengembangkan *exhibition* dan *convention center* di BSD City. Bagian kepemilikan Perusahaan pada IIE adalah sebesar 49%.
- n. Pada tanggal 10 Desember 2013, PT Kembangan Permai Development (KPD), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan Itochu Corporation dan Shimizu Corporation dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Jakarta Barat. Berdasarkan Akta Pendirian Itomas Kembangan Perdana (IKP) No. 7 tanggal 17 Januari 2014 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang, KPD, Itochu Corporation dan TPB Development Pte. Ltd. mendirikan IKP. Bagian kepemilikan KPD pada IKP adalah sebesar 51%.
- k. On November 1, 2004, PT Saranapapan Ekasejati, a subsidiary, signed another agreement with PT Fun World Prima (FWP) for using the Arena Fantasi and Little Venice which are located at Kota Bunga – Puncak. Based on the agreement, FWP has an obligation to pay certain amount for using the place, building and facilities for the period covered in the agreement, with the installment payment starting from November 1, 2004 until August 1, 2006. This agreement is originally until November 1, 2006 but was extended for several times, most recently valid until December 31, 2021.
- l. On October 29, 2012, the Company signed a joint venture agreement with By All Investments Ltd. to develop real estate project in BSD City area. Based on Deed of Establishment of PT Bumi Parama Wisesa (BPW) No. 02 dated November 14, 2012 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang, the Company and By All Investment Ltd. established BPW. The Company's interest in BPW is 51%.
- m. Based on Deed of Shareholder Agreement No. 84 dated August 24, 2011 of Aloysius M. Jasin, S.H., a public notary in South Tangerang, the Company and PT Medialand International Exhibition established PT Indonesia International Expo (IIE) to build and develop exhibition and convention center in BSD City area. The Company's interest in IIE is 49%.
- n. On December 10, 2013, PT Kembangan Permai Development (KPD), a subsidiary, signed a joint venture agreement with Itochu Corporation and Shimizu Corporation to develop real estate project in West Jakarta area. Based on Deed of Establishment of PT Itomas Kembangan Perdana (IKP) No. 7 dated Januari 17, 2014 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in Tangerang, KPD, Itochu Corporation and TPB Development Pte. Ltd. established IKP. KPD's interest in IKP is 51%.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang didokumentasikan dalam Akta No. 1 tanggal 6 Juni 2014 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham IKP menyetujui untuk menjual seluruh saham milik Itochu Corporation kepada PT JCREAL.

Based on the Statement of Shareholders' Decision which was documented in Notarial Deed No. 1 date June 6, 2014 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the stockholders of IKP agreed to sell all Itochu Corporation's share of stock to PT JCREAL.

- o. Pada tanggal 27 Oktober 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan Tangerang Realty Investment Inc. (TRI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT BSD Diamond Development (BDD) No. 8 tanggal 7 November 2016 dari Mina NG, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan dan TRI mendirikan BDD. Bagian kepemilikan Perusahaan pada BDD adalah sebesar 40%.
- p. Pada tanggal 23 November 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Cibubur, Jawa Barat. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 tanggal 30 November 2018 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, MNC dan IGBP mendirikan SKW. Bagian kepemilikan MNC pada SKW adalah sebesar 40%.
- q. Pada tanggal 28 Mei 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), entitas anak, menandatangani perjanjian dengan Keikyu Corporation (KC) dan PT JCREAL (JCREAL) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek Apartemen Southgate. Berdasarkan Akta Pendirian PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) No. 20 tanggal 29 Juni 2018 dari Mina Ng, S.H., notaris di Jakarta, DSM, KC dan JCREAL mendirikan KII. Bagian kepemilikan DSM pada KII adalah sebesar 10%.
- o. On October 27, 2016, the Company signed a joint venture agreement with Tangerang Realty Investment Inc. (TRI) to develop real estate project in Serpong, Tangerang area. Based on Deed of Establishment of PT BSD Diamond Development (BDD) No. 8 dated November 7, 2016 of Mina NG, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, the Company and TRI established BDD. The Company's interest in BDD is 40%.
- p. On November 23, 2018, PT Mekanusa Cipta (MNC), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Inti Gemilang Bangun Perkasa (IGBP) to develop real estate project in Cibubur, West Java. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Kota Wisata (SKW) No. 30 dated November 30, 2018 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, MNC and IGBP established SKW. MNC's interest in SKW is 40%.
- q. On May 28, 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), a subsidiary, signed an agreement with Keikyu Corporation (KC) and PT JCREAL (JCREAL) to develop project Southgate Apartment. Based on Deed of Establishment of PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) No. 20 dated June 29, 2018 of Mina Ng, S.H., a public notary in Jakarta, DSM, KC and JCREAL established KII. DSM's interest in KII is 10%.

- r. Pada tanggal 8 Januari 2019, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Artotel Indonesia (AI) dengan tujuan untuk kerjasama dalam bidang perhotelan. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sinar Artotel Indonesia (SAI) No. 33 tanggal 22 Maret 2019 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan AI mendirikan SAI. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SAI adalah sebesar 40%.
- s. Pada tanggal 29 Agustus 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan IGBP dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Grand Wisata, Bekasi. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 tanggal 29 Agustus 2019 dari Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., notaris pengganti dari Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., notaris di Jakarta, PAP dan IGBP mendirikan SDW. Bagian kepemilikan PAP pada SDW adalah sebesar 40%.
- t. Pada tanggal 27 Agustus 2019, DUTI menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Diamond Development Indonesia (DDI) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Jakarta. Berdasarkan Akta Pendirian PT DUTI Diamond Development (DDD) No. 122 tanggal 20 September 2019 dari Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, DUTI dan DDI mendirikan DDD. Bagian kepemilikan DUTI pada DDD adalah sebesar 30%.
- u. Pada tanggal 18 Desember 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), entitas anak, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Berkat Keluarga Maju (BKM) dengan tujuan untuk mengembangkan proyek real estat di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Syandana Berkat Usaha (SBU) No. 27 tanggal 18 Desember 2019 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, GSU dan BKM mendirikan SBU. Bagian kepemilikan GSU pada SBU adalah sebesar 49%.
- r. On January 8, 2019, the Company signed a joint venture agreement with PT Artotel Indonesia (AI) to develop partnership in hotel industry. Based on Deed of Establishment of PT Sinar Artotel Indonesia (SAI) No. 33 dated March 22, 2019 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and AI established SAI. The Company's interest in SAI is 40%.
- s. On August 29, 2019, PT Putra Alvita Pratama (PAP), a subsidiary, signed a joint venture agreement with IGBP to develop real estate project in Grand Wisata, Bekasi. Based on Deed of Establishment of PT Sahabat Duta Wisata (SDW) No. 51 dated August 29, 2019 of Amelia Jonatan, S.H., M.Kn., a substitute notary of Ira Sudjono S.H., M.Hum., M.Kn., MM., M.Si., a public notary in Jakarta, PAP and IGBP established SDW. PAP's interest in SDW is 40%.
- t. On August 27, 2019, DUTI signed a joint venture agreement with PT Diamond Development Indonesia (DDI) to develop real estate project in Jakarta. Based on Deed of Establishment of PT DUTI Diamond Development (DDD) No. 122 dated September 20, 2019 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., a public notary in Jakarta, DUTI and DDI established DDD. DUTI's interest in DDD is 30%.
- u. On December 18, 2019, PT Garwita Sentra Utama (GSU), a subsidiary, signed a joint venture agreement with PT Berkat Keluarga Maju (BKM) to develop real estate project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Syandana Berkat Usaha (SBU) No. 27 dated December 18, 2019 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, GSU and BKM established SBU. GSU's interest in SBU is 49%.

Perjanjian Sewa Jangka Panjang

- v. Pada tanggal 7 April 1997, DUTI menandatangani perjanjian sewa dengan PT Carrefour Indonesia untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun.

Long-term Lease Agreements

- v. On April 7, 1997, DUTI entered into a lease agreement with PT Carrefour Indonesia with lease period for thirty (30) years.

- w. Pada tanggal 15 April 2002, PT Perwita Margasakti (PMS), entitas anak, menandatangani perjanjian sewa dengan PT Carrefour Indonesia untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun, yang dimulai sejak 1 Juni 2003.
- x. Pada tanggal 27 Januari 2004, Perusahaan dan PT Carrefour Indonesia menandatangani perjanjian sewa tempat seluas 13.950 m² di ITC BSD untuk jangka waktu selama dua puluh lima (25) tahun.

Perjanjian Lain

- y. Pada tanggal 16 Desember 2016, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) dengan total maksimum fasilitas kredit sebesar Rp 4.340.798.000.000, suku bunga pinjaman per tahun sebesar 10,00% dan jangka waktu penarikan pertama adalah 12 bulan dengan pengembalian pinjaman maksimum 15 tahun terhitung sejak tanggal perjanjian. Fasilitas tersebut akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek jalan tol Serpong - Balaraja. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan Hak Konsesi Pengusahaan Jalan Tol, seluruh pendapatan jalan tol dan pendapatan lain yang berhubungan dengan pengusahaan jalan tol. Pada tanggal 9 Juni 2017, jangka waktu penarikan pertama diperpanjang untuk 12 bulan kedepan sejak tanggal amandemen. Berdasarkan risalah rapat tanggal 8 Juni 2018 antara TBS dengan para kreditur, fasilitas kredit yang telah berakhir akan diajukan kembali apabila pembebasan lahan telah selesai dan siap dibangun.

- w. On April 15, 2002, PT Perwita Margasakti, a subsidiary, entered into a lease agreement with PT Carrefour Indonesia for a period of twenty (20) years effective from June 1, 2003.
- x. On January 27, 2004, the Company entered into a lease agreement with PT Carrefour Indonesia for the lease of 13,950 square meters at ITC BSD, for a period of twenty five (25) years.

Other Agreements

- y. On December 16, 2016, PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), a subsidiary, obtained a syndicated loan facility from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) with a maximum total credit facility of Rp 4,340,798,000,000, an annual interest rate at 10.00% and first loan withdrawal period of 12 months and repayment period of a maximum 15 years from the date of the agreement. This facility will be used for financing the construction of the Serpong – Balaraja toll road project. The loan facility is secured with Toll Road Concession Rights, the whole toll road revenue and other income related to toll road concession. On June, 9, 2017, the first withdrawal period was extended for 12 months from the date of amendment. Based on Deed of Meeting between TBS and the creditors dated June 8, 2018, the credit facility which has been expired will be repropose after land clearing has been completed and ready to build.

- z. TBS ditunjuk oleh konsorsium Perusahaan, PT Astra Tol Nusantara (ATN), PT Transindo Karya Investama (TKI) dan PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT) sebagai pemenang pada pelelangan pengusahaan jalan tol Serpong – Balaraja berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor KU.03.01-Mn/300 tanggal 8 April 2016, untuk menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol untuk proyek jalan tol Serpong – Balaraja dengan Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 9 Juni 2016. Dalam perjanjian tersebut, antara lain ditetapkan masa konsesi TBS adalah selama 40 tahun, terhitung mulai sejak dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja oleh Pemerintah/Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). Pada saat berakhirnya masa konsesi, TBS harus mengembalikan dan menyerahkan jalan tol kepada Pemerintah/melalui BPJT tanpa kompensasi apapun. Berdasarkan Amendemen Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol tanggal 30 April 2019, para pihak menyetujui perubahan pemegang saham TBS yang sebelumnya terdiri dari Perusahaan, ATN, TKI, dan SUMT menjadi Perusahaan dan SUMT.

- z. TBS has been assigned by the consortium of the Company, PT Astra Tol Nusantara (ATN), PT Transindo Karya Investama (TKI) and PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT) as the tender winner of toll road concession Serpong – Balaraja based on Decision Letter issued by the Ministry of Public Works and Public Housing of Republic Indonesia No KU.03.01-Mn/300 dated April 8, 2016, to sign the Agreement of Toll Road Concession Agreement of Serpong – Balaraja toll road project with the Government of Republic Indonesia on June 9, 2016. The agreement stipulates, among other matters, TBS' consession rights period of 40 years starting from the date of issuance of Command Letter to Start the Work issued by Government/Toll Road Regulatory Agency (BPJT). At the end of the consession period, TBS will transfer the toll road to the Government or through BPJT without any compensation. Based on Amadement of Toll Road Concession Agreement dated April 30, 2019, all parties agreed to conduct change on shareholder of TBS, from previously consisted of the Company, ATN, TKI and SUMT became the Company and SUMT.

55. Perkara Hukum dan Kewajiban Bersyarat

- a. PT Mustika Candraguna (MCG), entitas anak, menghadapi gugatan perdata oleh pihak ketiga mengenai tanah seluas 7.995 m² di M.T. Haryono pada tanggal 23 Mei 2017 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan sudah diputus bahwa dimenangkan oleh MCG pada tanggal 5 Juni 2018. Atas putusan tersebut, pihak ketiga menyatakan banding dan telah diputuskan pada tanggal 4 September 2019 yang dimenangkan oleh MCG.
- b. PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, menghadapi gugatan dari pihak ketiga pada tanggal 3 Oktober 2018 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengenai tanah yang terletak di Jakarta dan telah diputus pada tanggal 2 Juli 2019 yang dimenangkan oleh DUTI. Kemudian DUTI menghadapi gugatan dari pihak ketiga lainnya pada tanggal 16 Agustus 2019. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara tersebut masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

55. Legal Matters and Contingencies

- a. PT Mustika Candraguna (MCG), a subsidiary, is involved in a lawsuit filed by a third party in District Court of Jakarta Barat related to land certificate for a total area of 7,995 square meters located in M. T. Haryono dated May 23, 2017 and has been decided in favor of MCG on June 5, 2018. Based on the aforementioned decision, third party filed an appeal and has been decided in favor of MCG based on decision dated September 4, 2019.
- b. PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, involved in lawsuit filed by a third party on October 3, 2018 in District Court of Central Jakarta related to land certificate located in Jakarta and had been decided in favor of DUTI on July 2, 2019. Then DUTI involved in another lawsuit filed by another third party on August 16, 2019. As of the date of the completion of the consolidated financial statements, the case is still in process in District Court of Central Jakarta.

- c. DUTI menghadapi enam (6) gugatan oleh pihak ketiga, mengenai sertifikat HGB. DUTI telah memenangkan seluruh perkara tersebut ditingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan tanggal 16 Maret 2009, 14 September 2009, 15 September 2009, 9 Maret 2010, 9 Agustus 2010 dan 11 Mei 2012. Di tingkat kasasi, enam (6) perkara telah dimenangkan oleh DUTI dengan putusan tanggal 7 September 2010, 26 April 2011, 20 Oktober 2011, 8 November 2011, 14 Agustus 2012 dan 21 Oktober 2014. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, tiga (3) perkara di tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) telah diputus pada tanggal 10 Oktober 2013, 28 Mei 2015 dan 1 September 2016 yang dimenangkan oleh DUTI dan tiga (3) perkara belum ada pemberitahuan apakah pihak ketiga akan mengajukan peninjauan kembali.
- d. DUTI menghadapi delapan (8) perkara mengenai HGB. DUTI telah memenangkan perkara tersebut dengan putusan tanggal 8 Mei 2012 (1 perkara), 29 Maret 2012 (1 perkara), 7 Juni 2012 (5 perkara) dan 18 Juni 2013 (1 perkara). Pihak penggugat dari seluruh perkara tersebut mengajukan banding dan sudah diputus pada tanggal 2 April 2013, 25 April 2013, 3 Juli 2013, 17 September 2013, 2 Oktober 2013, 18 Maret 2014, 12 Juni 2014 dan 5 Februari 2015 dan dimenangkan oleh DUTI. Dari delapan (8) perkara banding yang telah putus, tujuh (7) perkara naik ke tingkat kasasi dan satu (1) perkara sudah memiliki kekuatan hukum tetap, karena pihak ketiga tidak melakukan upaya hukum kasasi ke MARI. Pada perkara di tingkat kasasi sudah diputus tujuh (7) perkara oleh MARI pada tanggal 27 November 2014, 2 Desember 2014, 21 April 2015, 8 Juli 2015, 10 Juli 2015, 27 Januari 2016 dan 9 Juni 2016 yang dimenangkan oleh DUTI. Dari tujuh (7) perkara ditingkat kasasi tersebut, terdapat tiga (3) perkara yang sedang dalam proses peninjauan kembali di MARI.
- c. DUTI is a party to six (6) lawsuits in connection with the Building Use Rights Certificate. DUTI has won all the cases in the High Court of DKI Jakarta dated March 16, 2009, September 14, 2009, September 15, 2009, March 9, 2010, August 9, 2010 and May 11, 2012. Six (6) cases have been decided in favor of DUTI based on Supreme Court decision dated September 7, 2010, April 26, 2011, October 20, 2011, November 8, 2011, August 14, 2012 and October 21, 2014. As of date of completion of the consolidated financial statements, three (3) cases in the Supreme Court of Republic of Indonesia were settled on October 10, 2013, May 28, 2015, and September 1, 2016 and have been decided in favor of DUTI and three (3) cases have not been announced whether or not the third parties will appeal for re-evaluation.
- d. DUTI is a party in eight (8) lawsuits in connection with the Building Use Rights Certificate. DUTI has won those cases dated May 8, 2012 (1 case), March 29, 2012 (1 case), June 7, 2012 (5 cases) and June 18, 2013 (1 case). The plaintiff of all those lawsuits filed for appeal. All cases were settled in appeal process on April 2, 2013, April 25, 2013, July 3, 2013, September 17, 2013, October 2, 2013, March 18, 2014, June 12, 2014 and February 5, 2015 and had been decided in favor of the DUTI. Whereas, those eight (8) cases were settled, seven (7) cases enters appeal process and one (1) case already had permanent legal force, because a third party did not file an appeal to Supreme Court of Republic of Indonesia. In Supreme Court, seven (7) cases were settled by the Supreme Court of Republic of Indonesia dated November 27, 2014, December 2, 2014, April 21, 2015, July 8, 2015, July 10, 2015, January 27, 2016 and June 9, 2016 have been decided in favor of DUTI. From that seven (7) cases at the cassation level, three (3) cases are appealing for re-evaluation in the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

- e. PT Phinisi Multi Properti (PMP), entitas anak, menghadapi gugatan dari pihak ketiga di Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 25 Februari 2016 terhadap tanah yang dimiliki PMP dengan luas 50.200 m² yang terletak di Desa Karuwisi. Perkara ini sudah diputus di Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 29 Juni 2016 dan 21 Maret 2017 dan dimenangkan oleh PMP. Atas putusan tanggal 21 Maret 2017, pihak ketiga mengajukan kasasi dan sudah diputus pada tanggal 22 Desember 2017 dan PMP memenangkan perkara tersebut. Atas putusan kasasi, pihak ketiga mengajukan peninjauan kembali pada tanggal 24 April 2019. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara tersebut masih dalam proses di MARI.
- f. PT Prima Sehati (PS), entitas anak DUTI, menghadapi gugatan dari pihak ketiga pada tanggal 2 November 2016 di Pengadilan Negeri Cibinong mengenai tanah seluas 15.560 m², yang terletak di Desa Ciangsana, dimana PS telah memenangkan perkara tersebut dengan putusan tanggal 13 April 2017. Atas keputusan tersebut, pihak ketiga mengajukan banding dan telah diputuskan pada tanggal 12 Desember 2017 yang dimenangkan oleh PS. Atas keputusan tersebut, pihak ketiga mengajukan kasasi ke MARI pada tanggal 1 Februari 2018. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara tersebut masih dalam proses kasasi di MARI.
- g. PT Sinar Mas Wisesa (SMW), entitas anak, menghadapi gugatan dari pihak ketiga mengenai tanah seluas 50.000 m² yang terletak di Desa Batu Ampar pada tanggal 10 April 2018 di Pengadilan Negeri Balikpapan. Perkara ini sudah diputus di Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 13 Desember 2018 dan dimenangkan oleh pihak ketiga. Atas keputusan tersebut, SMW mengajukan banding pada tanggal 19 Desember 2018 dan dimenangkan oleh SMW. Atas putusan tersebut, pihak ketiga mengajukan kasasi ke MARI. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian perkara tersebut masih dalam proses kasasi di MARI.
- e. PT Phinisi Multi Properti (PMP), a subsidiary, is involved in a lawsuit filed by a third party in District Court South Sulawesi dated February 25, 2016 in relation to the ownership on the land of PMP for a total area of 50,200 square meters located in Desa Karuwisi. The case has been decided in favor of PMP based on decision of District Court of Makassar dated June 29, 2016 and have been decided in favour of PMP. Based on the decision dated March 21, 2017, the third party filled an appeal to Supreme Court of Republic of Indonesia and on December 22, 2017 have been decided in favour of PMP. Based on the decision, a third party filed re-evaluation on April 24, 2019. As of the date of the completion of the consolidated financial statements, the case is still in process in the Supreme Court of Republic of Indonesia.
- PT Prima Sehati (PS), a subsidiary of DUTI, is involved in a lawsuit filed by a third party on November 2, 2016 in District Court of Cibinong related to land certificate for a total area of 15,560 square meters located at Desa Ciangsana, and have been decided in favor of PS based on decision dated April 13, 2017. Based on the aforementioned decision, the third party filed an appeal and has been decided in favor of PS based on decision dated December 12, 2017. Based on the aforementioned decision, the third party filed an appeal to Supreme Court of Republic of Indonesia on February 1, 2018. As of the date of the completion of the consolidated financial statements, the case is still in process in Supreme Court of Republic of Indonesia.
- f. PT Sinar Mas Wisesa (SMW), a subsidiary, is involved in a lawsuit filed by a third party in District Court of Balikpapan related to land certificate for a total area of 50,000 square meters located in Desa Batu Ampar dated April 10, 2018. The case has been decided in favour of the third party, based on decision of District Court of Balikpapan dated December 13, 2018. Based on the aforementioned decision, SMW has filed an appeal on December 19, 2018 and has been decided in favor of SMW. Based on the aforementioned decision, the third party filed an appeal to Supreme Court of Republic of Indonesia. As of the date of the completion of the consolidated financial statements, the case is still in process in Supreme Court of Republic of Indonesia.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Selain kasus tersebut diatas, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2019. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa kewajiban yang mungkin timbul atas gugatan hukum atau tuntutan dari pihak ketiga, jika ada, tidak akan mempengaruhi posisi keuangan dan hasil operasi masa yang akan datang secara signifikan.

As of December 31, 2019, the Group is not involved in any other significant legal matters. The Group's management believes that the eventual liabilities under these lawsuits or claims, if any, will not have a material adverse effect on the Group's future financial position and operating results.

56. Informasi Segmen

Grup dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha yang terdiri dari real estat, properti, hotel, dan lain-lain.

Informasi bentuk segmen operasi yang berupa segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

56. Segment Information

The Group's operating segment information is presented based on their business activities, namely, real estate, property, hotel and others.

The Group's operating segment information are presented below:

	2019				Konsolidasi/ Consolidated	
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Lain-lain/ Others		
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian</u>						<u>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u>
Pendapatan usaha						Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	6.086.471.530.819	566.485.768.888	50.472.907.017	381.433.831.850	7.084.864.038.574	Segment revenues - external parties
Hasil segmen						Segment results
Laba kotor segmen	4.377.854.107.077	528.978.621.163	27.344.319.260	131.888.902.626	5.066.065.950.126	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	2.194.779.707.336	337.929.609.574	(14.471.770.664)	11.210.572.088	2.529.448.118.334	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	147.595.504.995	-	17.331.463.769	(1.365.099.056)	163.561.869.708	Share in net income of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	509.035.454.667	12.892.302.358	3.181.909.086	(53.022.137.695)	472.087.528.416	Other income (expenses) - net
Laba sebelum pajak	2.851.410.666.998	350.821.911.932	6.041.602.191	(43.176.664.663)	3.165.097.516.458	Profit before tax
Beban pajak	(11.822.222.100)	(219.199.000)	-	(22.979.991.906)	(35.021.413.006)	Tax expense
Laba (rugi) tahun berjalan	2.839.588.444.898	350.602.712.932	6.041.602.191	(66.156.656.569)	3.130.076.103.452	Profit for the year
<u>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</u>						<u>Consolidated Statements of Financial Position</u>
Aset segmen *)	34.674.796.101.772	3.057.153.991.124	187.840.888.731	16.069.636.750.429	53.989.427.732.056	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	11.636.682.865.393	336.811.612.398	25.719.890.371	8.789.463.180.929	20.788.677.549.091	Segment Liabilities **)
Informasi Lainnya						Other information
Beban penyusutan	214.732.959.904	31.268.110.836	2.205.747.858	111.049.787.210	359.256.605.808	Depreciation

*) Tidak termasuk pajak dibayar dimuka/Excludes prepaid taxes
**) Tidak termasuk utang pajak/Excludes taxes payable

	2018				Konsolidasi/ Consolidated	
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Lain-lain/ Others		
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian</u>						<u>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u>
Pendapatan usaha						Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	5.479.821.921.145	843.739.505.441	62.482.535.799	242.738.222.623	6.628.782.185.008	Segment revenues - external parties
Hasil segmen						Segment results
Laba kotor segmen	3.974.549.494.753	677.952.591.121	36.274.047.792	65.731.860.054	4.754.507.993.720	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	1.711.430.329.006	490.365.440.209	(7.737.482.872)	(28.883.466.589)	2.165.174.819.754	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	55.535.842.116	-	6.853.038.855	476.139.372	62.865.020.343	Share in net income of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(435.553.814.661)	8.667.416.133	1.602.446.379	(42.335.242.521)	(467.619.194.670)	Other income (expenses) - net
Laba sebelum pajak	1.331.412.356.461	499.032.856.342	718.002.362	(70.742.569.738)	1.760.420.645.427	Profit before tax
Beban pajak	(9.963.124.822)	(6.440.820.500)	-	(42.199.005.178)	(58.602.950.500)	Tax expense
Laba (rugi) tahun berjalan	1.321.449.231.639	492.592.035.842	718.002.362	(112.941.574.916)	1.701.817.694.927	Profit for the year
<u>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</u>						<u>Consolidated Statements of Financial Position</u>
Aset segmen *)	32.178.872.369.618	3.230.463.125.300	178.298.271.601	16.007.137.152.699	51.594.770.919.218	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	10.750.886.253.193	599.480.955.149	6.913.823.522	10.332.091.769.598	21.689.372.801.462	Segment Liabilities **)
Informasi Lainnya						Other information
Beban penyusutan	238.717.545.341	37.296.730.477	4.720.703.888	110.914.150.508	391.649.130.214	Depreciation

*) Tidak termasuk pajak dibayar dimuka/Excludes prepaid taxes
**) Tidak termasuk utang pajak/Excludes taxes payable

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
Notes to Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Figures are Presented in Rupiah,
unless Otherwise Stated)

57. Aset dan Liabilitas Moneter Bersih dalam Mata Uang Asing

Tabel berikut mengungkapkan jumlah aset dan liabilitas moneter konsolidasian:

57. Net Monetary Assets and Liabilities Denominated in Foreign Currency

The following table shows consolidated monetary assets and liabilities:

	2019		2018		
	Mata Uang Asing US\$/ <i>Original Currency in U.S. Dollar</i>	Ekuivalen Rupiah/ <i>Equivalent in Rupiah</i>	Mata Uang Asing US\$/ <i>Original Currency in U.S. Dollar</i>	Ekuivalen Rupiah/ <i>Equivalent in Rupiah</i>	
<u>Aset</u>					<u>Assets</u>
<u>Aset Lancar</u>					<u>Current Assets</u>
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Bank					Cash in banks
Pihak berelasi	18.074	251.244.311	42.026	608.573.795	Related parties
Pihak ketiga	23.431.445	325.720.519.950	198.000.515	2.867.245.453.096	Third parties
Deposito berjangka					Time deposits
Pihak ketiga	11.776.285	163.702.137.232	18.566.796	268.865.776.286	Third parties
Investasi					Investment
<i>Redeemable note</i>	100.000.000	1.390.100.000.000	-	-	<i>Redeemable note</i>
Reksa dana	36.598.557	508.756.540.855	14.312.799	207.263.635.079	Mutual funds
Piutang usaha	-	-	11.034	159.786.105	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	16.738	232.674.938	17.155	248.416.393	Other accounts receivable
<u>Aset Tidak Lancar</u>					<u>Noncurrent Assets</u>
Investasi					Investment
Reksa dana	31.720.431	440.945.711.331	93.214.795	1.349.843.446.395	Mutual funds
Jumlah Aset	203.561.530	2.829.708.828.617	324.165.120	4.694.235.087.149	Total Assets
<u>Liabilitas</u>					<u>Liabilities</u>
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>					<u>Current Liabilities</u>
Utang usaha	4.440.089	61.721.682.749	16.495.275	238.868.075.248	Trade accounts payable
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	240.445	3.481.887.520	Lease liabilities
Setoran jaminan	3.846.107	53.464.739.715	4.320.620	62.566.903.287	Security deposits
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>					<u>Noncurrent Liabilities</u>
Utang obligasi	563.123.446	7.827.979.025.624	637.965.694	9.238.381.208.515	Bonds payable
Setoran jaminan	-	-	3.412	49.409.172	Security deposits
Jumlah Liabilitas	571.409.642	7.943.165.448.088	659.025.446	9.543.347.483.742	Total Liabilities
Jumlah liabilitas - bersih	(367.848.112)	(5.113.456.619.471)	(334.860.326)	(4.849.112.396.593)	Net liabilities

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kurs konversi yang digunakan Grup diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

As of December 31, 2019 and 2018, the conversion rates used by the Group were disclosed in Note 2 to consolidated financial statements.

58. Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Perlambatan perekonomian global dan dampak negatif yang terjadi pada pasar finansial utama di dunia yang diakibatkan oleh penyebaran pandemi virus Corona (Covid-19) telah menimbulkan volatilitas yang tinggi pada nilai wajar instrumen keuangan, terhentinya perdagangan, gangguan operasional perusahaan, pasar saham yang tidak stabil, volatilitas nilai tukar mata uang asing dan likuiditas yang ketat pada sektor-sektor ekonomi tertentu di Indonesia, termasuk industri real estat, yang dapat berkelanjutan dan berdampak terhadap keuangan dan operasional Grup. Kemampuan Indonesia untuk meminimalkan dampak perlambatan perekonomian global terhadap perekonomian nasional sangat tergantung pada tindakan pemberantasan ancaman Covid-19 tersebut, selain kebijakan fiskal dan kebijakan lainnya yang diterapkan oleh Pemerintah. Kebijakan tersebut, termasuk pelaksanaannya dan kejadian yang timbul, berada di luar kontrol Grup.

59. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- a. Pada tanggal 23 Januari 2020, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "Senior Notes" dengan nilai nominal sebesar US\$ 300.000.000. Perusahaan, bersama dengan PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona dan PT Trans Bumi Serbaraja, entitas-entitas anak, secara bersama-sama menjamin pembayaran secara tepat waktu atas pokok, premium jika ada, bunga, dan semua jumlah terhutang lainnya yang jatuh tempo berdasarkan Surat Sanggup dan Kontrak Obligasi.
- b. Pada tanggal 23 Januari 2020, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok pinjaman utang bank kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) sebesar Rp 50.000.000.000.
- c. Pada tanggal 21 Februari 2020, PT Duta Semesta Mas, entitas anak, melakukan pelunasan pokok pinjaman utang bank kepada Mandiri sebesar Rp 369.442.839.976.

58. Economic Environment Uncertainty

The global economic slowdown and negative impact on major financial market caused by the pandemic spread of coronavirus (Covid-19) has resulted to increased volatility in the value of financial instruments, trading interruptions, disruptions to operations of companies, unstable stock market, volatility of foreign currency exchange rates and tight liquidity in certain sectors in Indonesia, including the real estate industry, which may continue and result to unfavorable financial and operating impact to the Group. Indonesia's ability to minimize the impact of the global economic slowdown on the country's economy is largely dependent on the eradication of Covid-19 threat, as well as the fiscal and other measures that are being taken and will be undertaken by the government authorities. These measures, actions and events are beyond the Group's control.

59. Events After the Reporting Date

- a. On January 23, 2020, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "Senior Notes" with nominal value of US\$ 300,000,000. The Company, together with PT Sinar Usaha Mahitala, PT Pastika Candra Pertiwi, PT Sentra Selaras Lestari, PT Bumi Sentra Selaras, PT Bumi Paramudita Mas, PT Garwita Sentra Utama, PT Praba Selaras Pratama, PT Sentra Talenta Utama, PT Sinar Mas Teladan, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Usaha Marga, PT Mustika Candraguna, PT Duta Cakra Pesona and PT Trans Bumi Serbaraja, subsidiaries, guarantee the timely payment of the principal, premium, if any, interest, and all other amounts due on the Notes and the Indenture.
- b. On January 23, 2020, the Company made partial principal payment of loan from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) amounting to Rp 50,000,000,000.
- c. On February 21, 2020, PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, has fully settled loan from Mandiri amounting to Rp 369,442,839,976.

60. Reklasifikasi Akun

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian tahun 2018 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian tahun 2019, sebagai berikut:

	Sesudah Reklasifikasi/ <i>After</i> <i>Reclassification</i>	Sebelum Reklasifikasi/ <i>Before</i> <i>Reclassification</i>	
<u>Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian</u>			<u>Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</u>
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	17.798.260.072	(15.317.760.928)	Gain on change in fair value of investment at fair value through profit and loss
Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi	25.038.760.264	58.154.781.264	Realized gain on sale of investments

Reklasifikasi diatas tidak mempengaruhi laporan perubahan ekuitas konsolidasian Grup tahun 2018.

Certain accounts in the 2018 consolidated financial statements have been reclassified to conform with the 2019 consolidated financial statement presentation. A summary of such accounts is as follows:

The above reclassifications did not affect the 2018 consolidated statement of changes in equity of the Group.

61. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi dan pendanaan Grup yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas:

	2019	2018	
Penempatan investasi dengan penukaran saham entitas asosiasi (Note 14)	3.025.065.957.100	-	Placement of investment through swap with share in an associate (Note 14)
Kapitalisasi biaya pinjaman dan beban bunga pada properti investasi dalam pembangunan (Catatan 17)	39.918.885.922	61.878.317.254	Borrowing cost and Interest expense capitalized to construction in progress (Note 17)
Realisasi uang muka setoran modal menjadi peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali (Catatan 28)	6.750.000.000	144.000.000	Application of deposit for future stock subscription to issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests (Note 28)
Realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 17)	3.119.736.475	108.062.801.523	Application of advances to investment properties (Note 17)
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan aset tetap (Catatan 16)	1.012.416.493	150.465.000	Liabilities arising from acquisition of property and equipment (Note 16)
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi dari kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual (Catatan 5)	326.401.549	1.716.423.149	Share in unrealized gain on increase in value of available for sale investments (Note 5)
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi (Catatan 17)	303.294.145	13.065.860.445	Liabilities arising from acquisition of investment properties (Note 17)
Realisasi uang muka menjadi penambahan aset tetap (Catatan 16)	-	43.050.000	Application of advances to property and equipment (Note 16)

60. Reclassification of Accounts

61. Supplemental Disclosures for Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing and financing activities of the Group:

**62. Rekonsiliasi Liabilitas Konsolidasian yang
Timbul dari Aktivitas Pendanaan**

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

	1 Januari/January 1, 2019	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan Nonkas/Non-cash Changes		31 Desember/ December 31, 2019	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Perubahan lainnya/ Other changes		
Utang bank jangka pendek	250.000.000.000	(250.000.000.000)	-	-	-	Short-term bank loans
Liabilitas sewa pembiayaan	3.481.887.520	(3.403.296.451)	(78.591.069)	-	-	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	3.378.522.359.948	1.553.420.480.028 *)	-	-	4.931.942.839.976	Long-term bank loans
Utang obligasi	10.319.512.192.637	(1.559.216.435.880)	(351.838.568.550)	66.737.090.912 **)	8.475.194.279.119	Bonds payable
Jumlah	13.951.516.440.105	(259.199.252.303)	(351.917.159.619)	66.737.090.912	13.407.137.119.095	Total

*) Arus kas dari utang bank jangka panjang merupakan jumlah bersih dari penerimaan dan pembayaran pinjaman pada laporan arus kas konsolidasian/
The cash flows from long-term bank loans make up the net amount of proceeds and repayments of borrowing in the consolidated statements of cash flows

***) Merupakan amortisasi biaya emisi obligasi dan kerugian atas pelunasan obligasi/Represent the amortization of bonds issuance cost and loss on redemption of bonds payable

	1 Januari/January 1, 2018	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan Nonkas/Non-cash Changes		31 Desember/ December 31, 2018	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Perubahan lainnya/ Other changes		
Utang bank jangka pendek	250.000.000.000	-	-	-	250.000.000.000	Short-term bank loans
Liabilitas sewa pembiayaan	46.989.593.273	(45.966.253.548)	2.458.547.795	-	3.481.887.520	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	1.337.290.359.948	2.041.232.000.000 *)	-	-	3.378.522.359.948	Long-term bank loans
Utang obligasi	7.443.792.372.744	2.539.866.122.141 *)	273.025.519.991	62.828.177.761 **)	10.319.512.192.637	Bonds payable
Jumlah	9.078.072.325.965	4.535.131.868.593	275.484.067.786	62.828.177.761	13.951.516.440.105	Total

*) Arus kas dari utang bank jangka panjang dan utang obligasi merupakan jumlah bersih dari penerimaan dan pembayaran pinjaman pada laporan arus kas konsolidasian/
The cash flows from long-term bank loans and bonds payable make up the net amount of proceeds and repayments of borrowing in the consolidated statements of cash flows

***) Merupakan amortisasi biaya emisi obligasi/Represent the amortization of bonds issuance cost

**63. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan
(PSAK) Baru dan Revisi dan Interpretasi
Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)**

a. Diterapkan pada Tahun 2019

Pada tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019:

PSAK

1. PSAK No. 24 (amandemen), Imbalan Kerja, tentang Amandemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program
2. PSAK No. 26 (penyesuaian), Biaya Pinjaman
3. PSAK No. 46 (penyesuaian), Pajak Penghasilan

**63. New and Revised Statements of Financial
Accounting Standards (PSAK) and
Interpretation of Financial Accounting
Standards (ISAK)**

a. Adopted During 2019

In the current year, the Group has applied a number of amendments and interpretations to PSAK that are relevant to its operation and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2019:

PSAK

1. PSAK No. 24 (amendment), Employee Benefits, regarding Plan Amendment, Curtailment, or Settlement
2. PSAK No. 26 (improvement), Borrowing Cost
3. PSAK No. 46 (improvement), Income Tax

ISAK

1. ISAK No. 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Di Muka
2. ISAK No. 34, Ketidakpastian Perlakuan Pajak Penghasilan

Penerapan amandemen dan interpretasi PSAK tersebut tidak menimbulkan dampak material terhadap pengungkapan atau jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tahun berjalan dan tahun sebelumnya.

b. Telah Diterbitkan Namun Belum Berlaku Efektif

Ikatan Akuntan Indonesia telah menerbitkan PSAK baru dan amandemen PSAK yang berlaku efektif pada periode yang dimulai 1 Januari 2020:

PSAK

1. PSAK No. 1 (amandemen), Penyajian Laporan Keuangan tentang Definisi Material
2. PSAK No. 2 (amandemen), Laporan Arus Kas: Prakarsa Pengungkapan
3. PSAK No. 15 (amandemen), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
4. PSAK No. 25 (amandemen), Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Material
5. PSAK No. 71, Instrumen Keuangan
6. PSAK No. 71 (amandemen), Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
7. PSAK No. 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
8. PSAK No. 73, Sewa

ISAK

1. ISAK No. 33, Foreign Currency Transaction and Advance Consideration
2. ISAK No. 34, Uncertainty Over Income Tax Treatments

The application of these amendments and interpretations to PSAK have not resulted to material impact to disclosures or amounts recognized in the current and prior year consolidated financial statements.

b. Issued but Not Yet Effective

The Institute of Indonesia Chartered Accountants has issued the following new PSAKs and amendments of PSAKs which will be effective for annual period beginning January 1, 2020:

PSAK

1. PSAK No. 1 (amendment), Presentation of Financial Statements regarding Definition of Material
2. PSAK No. 2 (amendment), Statement of Cash Flow: Disclosure Initiative
3. PSAK No. 15 (amendment), Investments in Associates and Joint Ventures: Long-Term Interests in Associates and Joint Ventures
4. PSAK No. 25 (amendment), Accounting Policies, Change in Accounting Estimates, and Errors regarding Definition of Material
5. PSAK No. 71, Financial Instruments
6. PSAK No. 71 (amendment), Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation
7. PSAK No. 72, Revenues from Contracts with Customers
8. PSAK No. 73, Leases

Grup telah mengevaluasi dampak penerapan PSAK baru dan amandemen tersebut diatas terhadap laporan keuangan konsolidasian. Mempertimbangkan bahwa Grup memiliki beberapa kontrak pendapatan jangka panjang, penerapan PSAK No. 72 dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian. Penerapan PSAK lainnya tidak menimbulkan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

The Group has evaluated the impact of the application of the above mentioned new and amended PSAKs on the consolidated financial statements. Considering that the Group has several long-term revenue contracts, the application of PSAK No. 72 is estimated to have significant impact on the consolidated financial statements. The application of other PSAKs are not expected to result to material impact on the consolidated financial statements.
