

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

Laporan Keuangan Konsolidasian/  
*Consolidated Financial Statements*

Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan  
1 Januari 2019/31 Desember 2018 serta  
untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019/  
*As of December 31, 2020 and 2019 and  
January 1, 2019/December 31, 2018 and  
for the Years Ended December 31, 2020 and 2019*

**Laporan Auditor Independen/Independent Auditors' Report**

Surat Pernyataan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan Entitas Anak pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018 serta untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019/

*The Directors' Statement on the Responsibility for Consolidated Financial Statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and Its Subsidiaries as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018 and for the Years Ended December 31, 2020 and 2019*

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN** – Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018 serta untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019/

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** – *As of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018 and for the Years Ended December 31, 2020 and 2019*

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>	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/ <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>	7

**Laporan Auditor Independen****No. 00036/2.1090/AU.1/03/0148-2/1/III/2021****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 2020, 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. 00036/2.1090/AU.1/03/0148-2/1/III/2021****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, 2020, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

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

#### **Penekanan suatu hal**

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 1b dan 62 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas-entitas anak, mengakuisisi 100% kepemilikan pada PT Serpong Mas Media (SMM) dari PT Gema Kreasi dan PT Sinar Mas Griya, entitas-entitas sepengendali. BWJ mencatat transaksi tersebut menggunakan metode penyatuan kepemilikan sesuai dengan ketentuan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 38 (Revisi 2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" (PSAK 38). Oleh karena itu, laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan laporan posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 1 Januari 2019/31 Desember 2018 telah disajikan kembali dari jumlah-jumlah yang dilaporkan sebelumnya untuk tujuan konsolidasian laporan keuangan Grup sesuai dengan penerapan retrospektif akuntansi kombinasi bisnis entitas sepengendali berdasarkan PSAK 38. Kami telah mengaudit penyesuaian penyajian kembali yang diterapkan pada laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan laporan posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 1 Januari 2019/31 Desember 2018 yang digunakan untuk penerapan retrospektif akuntansi kombinasi bisnis entitas sepengendali. Menurut pendapat kami, penyesuaian penyajian kembali tersebut adalah tepat dan telah diterapkan sebagaimana mestinya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

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

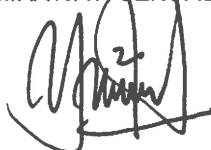
#### **Opinion**

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

#### **Emphasis of a matter**

As disclosed in Note 1b and 62 to the accompanying consolidated financial statements, PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) and PT Bumi Paramudita Mas, subsidiaries, acquired the 100% ownership in PT Serpong Mas Media (SMM) from PT Gema Kreasi and PT Sinar Mas Griya, entities under common control. BWJ has accounted for such transaction in a manner similar to the pooling-of-interests method of accounting in accordance with Indonesian Statement of Financial Accounting Standards No. 38 (Revised 2012), "Business Combination Among Entities Under Common Control" (PSAK 38). Accordingly, the consolidated financial statements of Group for the year ended December 31, 2019 and the consolidated statement of financial position as of January 1, 2019/December 31, 2018 have been restated from the amounts previously reported to consolidate the financial statements of Group to retrospectively apply the accounting for business combination among entities under common control in accordance with PSAK 38. We have audited the restatement adjustments applied to the restated consolidated financial statements of the Group for the year ended December 31, 2019 and the consolidated statement of financial position as of January 1, 2019/December 31, 2018 to retrospectively apply the accounting for business combination among entities under common control. In our opinion, such restatement adjustments are appropriate and have been properly applied. Our opinion is not modified in respect of this matter.

MIRAWATI SENSI IDRIS



Yelly Warsono

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

15 Maret 2021/March 15, 2021

SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN 1 JANUARI 2019/ 31 DESEMBER 2018  
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

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

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

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

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018 serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019.
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.

Tangerang, 15 Maret 2021/March 15, 2021



Franciscus Xaverius R. D.  
Direktur Utama/President Director

THE DIRECTORS' STATEMENT  
ON THE RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND JANUARY 1, 2019/DECEMBER 31, 2018  
AND FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

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

We, the undersigned:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Company and Its Subsidiaries' consolidated financial statements as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018 and for the years ended December 31, 2020 and 2019.
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.

Lie Jani Harjanto  
Direktur/Director

		31 Desember/December 31, 2019 (Disajikan kembali - Catatan 62/ As restated - Note 62)	1 Januari 2019/ 31 Desember 2018/ January 1, 2019/ December 31, 2018 (Disajikan kembali - Catatan 62/ As restated - Note 62)		
Catatan/ Notes	2020	As restated - Note 62	As restated - Note 62		
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>	
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>	
Kas dan setara kas	4	10.916.966.640.203	6.864.044.121.089	8.147.369.918.600	Cash and cash equivalents
Investasi	5	2.510.973.981.521	2.917.382.282.267	935.127.890.512	Investments
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 5.512.471.519, Rp 1.738.390.404 dan Rp 1.738.390.404 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	6	5.336.308.148	12.145.970.302	15.358.231.092	Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 5,512,471,519, Rp 1,738,390,404 and Rp 1,738,390,404 as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Pihak berelasi		133.545.826.711	168.785.053.764	277.393.244.346	Related parties
Pihak ketiga		-	-	88.729.979.489	Third parties
Investasi sewa neto pembiayaan yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun		-	-	88.729.979.489	Current portion of net investment in finance lease
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 396.578.205, nihil dan nihil pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	7	67.034.818.445	81.184.752.095	57.397.419.081	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 396,578,205, nil and nil as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Piutang pihak berelasi non-usaha yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	12	-	243.550.000.000	162.661.047.536	Current portion of due from related parties
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 7.195.158.377, Rp 10.709.602.015 dan Rp 14.059.897.177 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	8	10.697.402.657.252	10.176.880.621.363	9.044.390.118.830	Inventories - net of allowance for decline in value of Rp 7,195,158,377, Rp 10,709,602,015 and Rp 14,059,897,177 as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Perlengkapan		-	-	3.882.920.584	Supplies
Uang muka	9	3.484.693.557.347	3.330.711.850.268	1.697.952.556.530	Advances
Pajak dibayar dimuka	10	488.727.980.770	455.421.320.391	506.721.285.334	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	11	59.220.731.489	13.530.334.269	22.757.885.221	Current portion of prepaid expenses
Aset lain-lain	20	385.810.000	242.000.000	200.000.000	Other assets
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>28.364.288.311.886</b>	<b>24.263.878.305.808</b>	<b>20.959.942.497.155</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Investasi	5	1.774.429.720.245	440.945.711.331	1.349.843.446.395	Investments
Piutang usaha - pihak ketiga	6	5.176.226	5.176.226	198.290.293	Trade accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 1.097.398.379, nihil dan nihil pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	7	19.124.226.639	21.744.122.522	-	Other accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 1,097,398,379, nil and nil as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Piutang pihak berelasi non-usaha - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 21.366.450, nihil dan nihil pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	12	19.840.494.007	18.572.500.286	14.409.514.881	Due from related parties - net of current portion and allowance for impairment of Rp 21,366,450, nil and nil as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Uang muka	9	-	-	1.602.982.458.378	Advances
Investasi dalam saham	13	6.779.596.617.067	7.152.871.748.856	7.552.691.157.018	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	11	79.732.283.584	25.506.434.680	22.881.174.731	Prepaid expenses - net of current portion
Tanah yang belum dikembangkan	14	12.428.838.764.952	12.068.737.024.723	11.913.374.148.535	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.225.783.449.877, Rp 1.152.408.615.413 dan Rp 1.063.354.343.552 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	15	584.619.322.260	631.541.383.154	676.536.086.022	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 1,225,783,449,877, Rp 1,152,408,615,413 and Rp 1,063,354,343,552 as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.751.416.365.607, Rp 1.450.641.958.060 dan Rp 1.183.937.981.505 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	16	8.296.075.662.640	8.251.942.578.182	8.084.982.223.550	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 1,751,416,365,607, Rp 1,450,641,958,060 and Rp 1,183,937,981,505 as of December 31, 2020 and 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Aset hak-guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 21.558.864.515 pada tanggal 31 Desember 2020	17	15.107.756.294	-	-	Right-of-use assets - net of accumulated depreciation of Rp 21,558,864,515 as of December 31, 2020
Goodwill	18	9.302.932.297	9.302.932.297	9.302.932.297	Goodwill
Aset tak berwujud	19	2.488.453.922.103	1.652.225.606.549	-	Intangible assets
Aset lain-lain - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 4.120.703.537	20	3.511.396.550	3.704.873.350	3.576.078.800	Other assets - net of accumulated amortization of Rp 4,120,703,537
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>32.498.638.274.864</b>	<b>30.277.100.092.156</b>	<b>31.230.777.510.900</b>	<b>Total Noncurrent Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>60.862.926.586.750</b>	<b>54.540.978.397.964</b>	<b>52.190.720.008.055</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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.



Catatan/ Notes	31 Desember/December 31, 2019		1 Januari 2019/ 31 Desember 2018/ January 1, 2019/ December 31, 2018	
	2020	(Disajikan kembali - Catatan 62/ As restated - Note 62)	(Disajikan kembali - Catatan 62/ As restated - Note 62)	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang bank jangka pendek		-	250.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	21	933.984.491.331	1.162.638.344.339	Trade accounts payable
Utang pajak	22	87.207.606.593	125.329.702.674	Taxes payable
Beban akrual	23	309.911.580.332	229.838.449.573	Accrued expenses
Setoran jaminan	24	264.433.719.864	197.583.540.340	Security deposits
Liabilitas kontrak	25	4.138.767.533.507	-	Contract liabilities
Uang muka diterima	26	252.538.049.556	2.984.663.163.388	Advances received
Sewa diterima dimuka	27	212.341.189.522	308.933.995.042	Rental advances
Uang muka setoran modal	28	16.463.500.000	25.592.400.000	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		-	6.779.469.916	Temporary syirkah fund
Utang bank jangka panjang	29	656.250.000.000	131.250.000.000	Long-term bank loan
Liabilitas sewa	30	9.557.139.616	3.481.887.520	Lease liabilities
Utang obligasi	31	4.846.465.920.981	435.554.090.719	Bonds payable
Liabilitas lain-lain	33	237.704.493.228	387.712.589.349	Other liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>11.965.625.224.530</b>	<b>6.249.357.632.860</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Setoran jaminan	24	116.236.097.355	138.453.717.276	Security deposits
Liabilitas kontrak	25	1.745.836.940.620	-	Contract liabilities
Uang muka diterima	26	-	1.290.880.696.522	Advances received
Sewa diterima dimuka	27	535.794.188.894	571.087.733.472	Rental advances
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	46	357.268.317.996	377.573.429.675	Long-term employee benefits liability
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	32	62.278.400.000	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	29	3.631.250.000.000	3.247.272.359.948	Long-term bank loan
Liabilitas sewa	30	18.138.877.248	-	Lease liabilities
Utang obligasi	31	7.959.396.064.283	9.883.958.101.918	Bonds payable
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>14.426.198.886.396</b>	<b>15.583.360.871.276</b>	<b>Total Noncurrent Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>		<b>26.391.824.110.926</b>	<b>21.832.718.504.136</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>EKUITAS</b>				
<b>Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>				
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 - 21.171.365.812 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 19.246.696.192 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 1 Januari 2019/31 Desember 2018	35	2.117.136.581.200	1.924.669.619.200	Issued and paid-up - 21,171,365,812 shares as of December 31, 2020 and 19,246,696,192 shares as of December 31, 2019 and January 1, 2019/December 31, 2018
Tambahan modal disetor	36	7.462.973.542.508	6.411.155.813.452	Additional paid-in capital
Saham treasuri	35	(288.001.650.093)	(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	37	(123.981.512.014)	(125.691.070.374)	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Selisih penjabaran mata uang asing		(149.346.178.143)	(70.050.012.840)	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	38	74.244.000.000	-	Share in unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	39	-	6.778.455.642	Share in unrealized gain on increase in fair value of available for sale investments
Proforma ekuitas dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali		-	71.103.553.669	Proforma capital arising from business combination transaction among entities under common control
Saldo laba				Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	40	43.812.873.217	39.812.873.217	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		20.982.036.769.142	18.479.076.131.565	Unappropriated
<b>Jumlah</b>		<b>30.119.334.419.012</b>	<b>26.180.836.526.778</b>	<b>Total</b>
<b>Kepentingan Nonpengendali</b>	41	<b>4.351.768.056.812</b>	<b>4.177.164.977.141</b>	<b>Non-controlling Interests</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b>34.471.102.475.824</b>	<b>30.358.001.503.919</b>	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>60.862.926.586.750</b>	<b>52.190.720.008.055</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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.

	2020	Catatan/ Notes	2019 (Disajikan kembali - Catatan 62/ As restated - Note 62)	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	6.180.589.086.059	42	7.084.864.038.574	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	<u>1.928.745.848.318</u>	43	<u>2.018.798.088.448</u>	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<u>4.251.843.237.741</u>		<u>5.066.065.950.126</u>	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>BEBAN USAHA</b>				<b>OPERATING EXPENSES</b>
Penjualan	812.354.404.558	44	948.980.580.405	Selling
Umum dan administrasi	1.235.289.881.113	45	1.324.242.647.413	General and administrative
Pajak final	<u>221.931.907.917</u>	50	<u>263.409.603.974</u>	Final tax
Jumlah Beban Usaha	<u>2.269.576.193.588</u>		<u>2.536.632.831.792</u>	Total Operating Expenses
<b>LABA USAHA</b>	<u>1.982.267.044.153</u>		<u>2.529.433.118.334</u>	<b>OPERATING PROFIT</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>				<b>OTHER INCOME (EXPENSES)</b>
Pendapatan bunga dan investasi	560.237.491.372	47	470.147.850.710	Interest and investment income
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	168.079.222.235	5	45.979.078.862	Gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan - bersih	66.097.653.901		(17.500.609.388)	Impact of discounting of financial asset and liabilities - net
Pendapatan dividen	3.708.043.576		4.667.635.802	Dividend income
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing - bersih	1.525.836.509		(73.212.643.476)	Gain (loss) on foreign exchange - net
Keuntungan penjualan aset tetap	1.447.406.385	15	570.158.085	Gain on sale of property and equipment
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.781.522.131.954)	48	(1.043.353.008.806)	Interest and other financial charges
Dampak atas perubahan dasar pengukuran investasi pada entitas asosiasi	-	13	864.861.093.925	Impact of change in measurement basis of investment in associate
Keuntungan penilaian kembali nilai wajar investasi pada entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada tanggal akuisisi	-	1	35.074.314.869	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	-	1	21.932.727.666	Gain on bargain purchase of a subsidiary
Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi	-	5,13	7.788.083.591	Realized gain on sale of investments
Kerugian atas pelunasan obligasi	-	31	(18.850.582.575)	Loss on redemption of bonds payable
Lain-lain - bersih	<u>21.989.959.133</u>	49	<u>98.916.682.602</u>	Others - net
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	<u>(958.436.518.843)</u>		<u>397.020.781.867</u>	Other Income (Expenses) - Net
<b>EKUITAS PADA LABA (RUGI) BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA</b>	<u>(527.613.790.366)</u>	13, 60	<u>246.823.000.814</u>	<b>SHARE IN NET INCOME (LOSS) OF ASSOCIATES AND JOINT VENTURES</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	496.216.734.944		3.173.276.901.015	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK KINI</b>	<u>15.890.482.660</u>	50	<u>36.395.934.426</u>	<b>CURRENT TAX EXPENSE</b>
<b>LABA SETELAH DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI</b>	<u>480.326.252.284</u>		<u>3.136.880.966.589</u>	<b>INCOME AFTER EFFECT OF BUSINESS COMBINATION TRANSACTION AMONG ENTITIES UNDER COMMON CONTROL</b>
<b>RUGI PRA-AKUISISI DARI DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI</b>	5.931.561.874	2	-	<b>PRE-ACQUISITION LOSS ARISING FROM BUSINESS COMBINATION TRANSACTION AMONG ENTITIES UNDER COMMON CONTROL</b>
<b>LABA PROFORMA DARI TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI</b>	-		<u>(6.804.863.137)</u>	<b>PROFORMA INCOME ARISING FROM BUSINESS COMBINATION TRANSACTION AMONG ENTITIES UNDER COMMON CONTROL</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<u>486.257.814.158</u>		<u>3.130.076.103.452</u>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	524.000.000	13	-	Unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	708.303.354	13	(5.376.640.616)	Share in remeasurement of defined benefit liability of associates and joint ventures
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	<u>96.534.243.978</u>	46	<u>(17.196.250.369)</u>	Remeasurement of defined benefit liability
	<u>97.766.547.332</u>		<u>(22.572.890.985)</u>	
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will be reclassified subsequently to profit or loss:
Selisih penjabaran mata uang asing	(79.296.165.303)		255.335.458.375	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	-	5	2.640.331.255	Unrealized gain on increase in value of available for sale investments
Reklasifikasi penyesuaian untuk keuntungan yang diakui dalam laba rugi	-	5	(2.313.929.706)	Reclassification adjustments for gains included in profit or loss
	<u>(79.296.165.303)</u>		<u>255.661.859.924</u>	
<b>Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain</b>	<u>18.470.382.029</u>		<u>233.088.968.939</u>	<b>Total Other Comprehensive Income</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b>	<u>504.728.196.187</u>		<u>3.363.165.072.391</u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	281.700.888.667		2.791.416.326.399	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>204.556.925.491</u>	41	<u>338.659.777.053</u>	Non-controlling interests
	<u>486.257.814.158</u>		<u>3.130.076.103.452</u>	
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	300.249.399.591		3.026.579.336.636	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	<u>204.478.796.596</u>	41	<u>336.585.735.755</u>	Non-controlling interests
	<u>504.728.196.187</u>		<u>3.363.165.072.391</u>	
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	<u>14,12</u>	51	<u>147,00</u>	<b>BASIC EARNINGS PER SHARE</b>

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 Induk/ Equity Attributable to Owners of the Company														
Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor/ Issued and Paid-up Capital Stock	Tambahannya Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saham Treasuri/ Treasury Shares	Ekuitas pada Perubahan Ekuitas Lainnya dari Entitas Asosiasi/ Share in Other Changes in Equity of an Associate	Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali/ Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests	Saldo Laba/Retained Earnings		Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali/ Proforma Capital arising From Business Combination Transaction Among Entities Under Common Control	Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi/ Tersedia untuk Dijual/ Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value of Available for Sale Investments	Selisih Penjabaran Mata Uang Asing/ Translation Adjustment	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
						Ditentukan Appropriated	Belum Ditentukan Unappropriated							
														Balance as of January 1, 2019, before restatement
	1.924.669.619.200	6.411.155.813.482	(288.001.650.093)	459.993.195	(138.832.791.854)	39.812.873.217	18.479.076.131.565	-	6.778.455.642	(328.385.471.216)	28.109.732.973.109	4.177.164.977.141	30.286.897.950.250	
								71.103.553.669			71.103.553.669		71.103.553.669	Proforma capital arising from business combination transaction among entities under common control
	1.924.669.619.200	6.411.155.813.482	(288.001.650.093)	459.993.195	(138.832.791.854)	39.812.873.217	18.479.076.131.565	71.103.553.669	6.778.455.642	(328.385.471.216)	28.180.836.526.778	4.177.164.977.141	30.358.001.503.919	Balance as of January 1, 2019, after restatement
									6.804.863.137		6.804.863.137		6.804.863.137	Proforma income arising from business combination transaction among entities under common control
							2.791.416.326.399				2.791.416.326.399	338.659.777.053	3.130.076.103.452	Comprehensive income Profit for the year
								(20.360.291.424)			(20.360.291.424)	(2.212.599.561)	(22.572.890.985)	Other comprehensive income Remeasurement of defined benefits liability
										255.335.458.375	255.335.458.375		255.335.458.375	Translation adjustment Unrealized gain on increase in fair value of available for sale investments
									2.501.772.992		2.501.772.992	138.558.263	2.640.331.255	Reclassification adjustments for gains included in profit or loss
										(2.313.929.706)	(2.313.929.706)		(2.313.929.706)	
							2.771.056.034.975			187.843.286	265.335.458.375	3.026.579.336.636	3.363.165.072.391	Total comprehensive income
							2.000.000.000	(2.000.000.000)						Appropriation of retained earnings
														Transactions with owners
											(110.113.140.796)	(110.113.140.796)	(110.113.140.796)	Dividends paid by subsidiaries Issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests
											7.556.000.000	7.556.000.000	7.556.000.000	
					13.141.721.480						13.141.721.480	(13.141.721.480)		Difference due to transactions with non-controlling interests
					13.141.721.480						13.141.721.480	(115.698.862.276)	(102.557.140.796)	Total transactions with owners
	1.924.669.619.200	6.411.155.813.482	(288.001.650.093)	459.993.195	(125.691.070.374)	41.812.873.217	21.248.132.166.540	77.908.416.806	6.966.298.928	(70.050.012.840)	29.227.362.448.031	4.398.051.850.620	33.625.414.298.651	Balance as of December 31, 2019

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to Owners of the Company																	
Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempaikan dan Disetor/ Issued and Paid-up Capital Stock	Tambahannya Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saham Treasuri/ Treasury Shares	Ekuitas pada Perubahan Ekuitas Lainnya dari Entitas Asosiasi/ Share in Other Changes in Equity of an Associate	Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali/ Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests	Saldo Laba/Retained Earnings		Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali/ Proforma Capital arising From Business Combination Transaction Among Entities Under Common Control	Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi Tersedia untuk Diuasai/ Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value of Available for Sale Investments	Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value through Other Comprehensive Income Investments	Selisih Penjabaran Mata Uang Asing/ Translation Adjustment	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah/ Total Equity				
						Ditentukan Penggunaan/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaan/ Unappropriated										
	Saldo pada tanggal 1 Januari 2020 - sebelum dampak penyesuaian	1.924.889.819.200	6.411.155.813.452	(288.001.850.093)	459.993.195	(125.691.070.374)	41.812.873.217	21.248.132.166.540	77.908.416.806	8.988.298.928	-	(70.050.012.840)	29.227.362.448.031	4.398.051.850.620	33.625.414.288.651	Balance as of January 1, 2020 - before adjustments	
63	Penyesuaian dampak penerapan: PSAK No. 71 PSAK No. 72 PSAK No. 73	-	-	-	-	-	-	6.966.298.928 (848.752.858.475) (1.330.401.745)	-	(6.966.298.928)	73.720.000.000	-	73.720.000.000 (711.498.244.788) (45.497.412)	-	73.720.000.000 (62.745.385.313) (1.375.899.197)	-	Impact of initial adoption of: PSAK No. 71 PSAK No. 72 PSAK No. 73
	Saldo pada tanggal 1 Januari 2020 - setelah dampak penyesuaian	1.924.889.819.200	6.411.155.813.452	(288.001.850.093)	459.993.195	(125.691.070.374)	41.812.873.217	20.605.015.204.248	77.908.416.806	-	73.720.000.000	(70.050.012.840)	28.660.999.186.811	4.335.260.967.895	32.988.280.154.708	Balance as of January 1, 2020 - after adjustments	
	Penghasilan komprehensif Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	281.700.888.687	-	-	-	-	281.700.888.687	204.556.925.491	486.257.814.158	Comprehensive Income Profit for the year	
	Penghasilan komprehensif lain Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	-	-	-	-	-	-	97.320.678.227	-	-	-	-	97.320.678.227	(78.128.895)	97.242.547.332	Other comprehensive income Remeasurement of defined benefits liability	
46	Selisih penjabaran mata uang asing Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.296.165.303)	(78.296.165.303)	(78.296.165.303)	-	(78.296.165.303)	Translation adjustment Unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments	
5		-	-	-	-	-	-	-	-	-	524.000.000	-	524.000.000	-	524.000.000	Unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments	
	Jumlah penghasilan komprehensif	-	-	-	-	-	-	378.021.566.884	-	-	524.000.000	(78.296.165.303)	300.248.399.591	204.478.796.596	504.728.196.187	Total comprehensive income	
40	Pembentukan cadangan wajib	-	-	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings	
35	Transaksi dengan pemilik Penerbitan modal saham Dividen yang dibayarkan oleh entitas anak	182.466.962.000	1.039.321.594.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.231.788.556.800	-	1.231.788.556.800	Transactions with owners Issuance of shares of stock	
41	Panambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(186.525.119.946)	(186.525.119.946)	(186.525.119.946)	Dividends paid by subsidiaries Issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests	
37	Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	-	-	-	1.709.858.360	-	-	-	-	-	-	-	1.709.858.360	(1.703.837.733)	5.720.627	Difference due to transactions with non-controlling interests	
	Jumlah transaksi dengan pemilik	182.466.962.000	1.039.321.594.800	-	1.709.858.360	-	-	-	-	-	-	-	1.233.498.115.160	(187.971.707.679)	1.045.526.407.461	Total transactions with owners	
	Pembalikan proforma ekuitas dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	-	-	-	-	(77.908.416.806)	-	-	-	(77.908.416.806)	-	(77.908.416.806)	Reversal of proforma capital arising from business combination transaction among entities under common control	
36	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	12.496.134.256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.496.134.256	-	12.496.134.256	Difference in value of restructuring transaction among entities under common control	
	Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	2.117.138.681.200	7.482.873.542.509	(288.001.850.093)	459.993.195	(123.891.512.014)	43.812.873.217	20.982.036.769.142	-	-	74.244.000.000	(149.346.179.143)	30.119.334.419.012	4.351.768.056.812	34.471.102.475.824	Balance as of December 31, 2020	

	2020	2019 (Disajikan kembali - Catatan 62/ As restated - Note 62)	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari:			Cash receipts from:
Pelanggan	6.685.490.022.887	8.239.065.392.974	Customers
Lain-lain	285.984.181	2.734.114.594	Others
Pembayaran kas untuk:			Cash payments to/for:
Kontraktor	(1.667.261.897.646)	(2.463.810.156.256)	Contractors
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(1.337.442.810.724)	(1.372.310.432.773)	General and administrative and other expenses
Gaji	(832.943.309.170)	(929.384.681.013)	Salaries
Beban penjualan	(602.531.183.388)	(629.285.146.255)	Selling expenses
Kas bersih dihasilkan dari operasi	2.245.596.806.140	2.847.009.091.271	Net cash generated from operations
Pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan	(553.385.554.422)	(607.997.365.281)	Payments for acquisitions of land and building
Pembayaran pajak final	(223.487.615.295)	(217.389.126.112)	Final income tax paid
Pembayaran pajak penghasilan	(4.374.610.259)	(4.624.692.928)	Income tax paid
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>1.484.349.026.164</b>	<b>2.016.997.906.950</b>	<b>Net Cash Provided by Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penerimaan bunga	563.897.015.495	432.961.509.348	Interest received
Penerimaan dividen	215.319.089.370	1.019.178.246.160	Dividends received
Hasil penjualan aset tetap	2.157.302.219	769.924.043	Proceeds from sale of property and equipment
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(862.235.389)	(180.315.000)	Payment of liabilities arising from acquisition of property and equipment
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	(2.068.294.145)	(452.886.000.000)	Payment of liabilities arising from acquisition of investment properties
Penambahan aset tetap	(19.828.950.090)	(31.034.493.781)	Acquisitions of property and equipment
Piutang pihak berelasi non-usaha	(26.231.260.250)	(88.586.500.000)	Non-trade amount due from a related party
Pembayaran investasi dalam saham	(102.445.900.000)	(1.206.173.000.000)	Payment for investment in shares
Perolehan properti investasi	(112.713.191.721)	(353.552.248.563)	Acquisitions of investment properties
Pembayaran untuk hak konsesi jalan tol	(696.081.274.814)	(1.447.288.623.535)	Payment for toll road concession rights
Penempatan investasi	(826.648.634.903)	(2.070.892.017.076)	Placement in investments
Hasil penjualan investasi dalam saham	-	2.290.206.207.740	Proceeds from sale of investments in shares
Arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak	-	(61.671.198.631)	Net cash outflow at date of acquisition of subsidiary
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(1.005.506.334.228)</b>	<b>(1.969.148.509.295)</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan utang obligasi	4.044.060.540.000	-	Proceeds from issuance of bonds
Penerimaan atas peningkatan modal saham tanpa hak memesan efek terlebih dahulu	1.231.788.556.800	-	Proceeds from issuance of shares without pre-emptive rights
Penerimaan utang bank jangka panjang	250.000.000.000	1.750.000.000.000	Proceeds from long-term bank loans
Penerimaan uang muka atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	9.297.500.000	6.323.600.000	Advances received from issuance of shares of subsidiary to non-controlling interests
Penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	5.257.250.000	806.000.000	Proceeds from issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests
Pembayaran untuk:			Payments for:
Bunga liabilitas sewa	(2.968.417.007)	(114.767.921)	Interest on lease liabilities
Liabilitas sewa	(12.705.437.791)	(3.403.296.451)	Lease liabilities
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(186.238.102.446)	(110.113.140.796)	Cash dividends to non-controlling interests in subsidiaries
Utang bank jangka panjang	(894.442.839.976)	(196.579.519.972)	Long-term bank loans
Bunga	(1.136.646.023.968)	(911.367.484.447)	Interest
Dana syirkah temporer	-	(6.779.469.916)	Temporary syirkah fund
Utang bank jangka pendek	-	(250.000.000.000)	Short-term bank loans
Utang obligasi	-	(1.559.216.435.880)	Redemption of bonds payable
<b>Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>3.307.403.025.612</b>	<b>(1.280.444.515.383)</b>	<b>Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>3.766.245.717.548</b>	<b>(1.232.595.117.728)</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>6.864.044.121.089</b>	<b>8.147.369.918.600</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
Dampak penyesuaian proforma dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	(4.254.840.275)	Effect of proforma adjustment arising from business combination transaction among entities under common control
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	286.676.801.566	(46.475.839.508)	Effect of foreign exchange rate changes
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>10.916.966.640.203</b>	<b>6.864.044.121.089</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR</b>

**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. 10 tanggal 10 Juli 2020 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, mengenai penyesuaian maksud, tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2017. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0054503.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 7 Agustus 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia masih dalam proses.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. 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.

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.

**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. 10 dated July 10, 2020 of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, in relation to the adjustment of the Company's purposes, objectives and business activities in accordance with the 2017 Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI). These amendments were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0054503.AH.01.02.Year 2020 dated August 7, 2020. As of the date of completion of the consolidated financial statements, the publication in the State Gazette of the Republic of Indonesia is still in process.

In accordance with article No. 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly in real estate activities with owned or leased property. 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.

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.

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

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

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

**b. Public Offering of Shares and Bonds**

Penawaran Umum Saham

Shares Offering

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.

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.

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.

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.

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.

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 1.924.669.620 saham dari saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan dalam jangka waktu dua (2) tahun. Pada tanggal 11 Juni 2020, Perusahaan menerbitkan saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 1.924.669.620 saham dengan nilai penjualan sebesar Rp 640 per lembar saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 26 Juni 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, seluruh saham Perusahaan masing-masing sejumlah 21.171.365.812 saham dan 19.246.696.192 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

#### Penawaran Umum Obligasi

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.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, seluruh obligasi Perusahaan sebesar Rp 650.000.000.000 telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

#### **c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan**

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

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)	
					2020	2019	2020	2019
<b>Pemilikan langsung/Direct Investments</b>								
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	13.753.624.738.885	13.788.227.459.960
Global Prime Capital Pte. Ltd. (GPC)	Singapore	-	-	2015	100,00	100,00	12.095.549.779.495	7.828.339.698.192
PT Duta Cakra Pesona (DCP)	Tangerang	Perkantoran/Leasing of office space	MSIG Tower dan/and Bakrie Tower	2017	99,99	99,99	4.513.275.347.268	4.532.028.710.564
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	95,00	2.466.353.160.268	1.644.176.943.826
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	Jakarta	Perkantoran/Leasing of office space	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan/and Medan	1988	72,68	72,68	2.174.030.232.666	2.135.326.361.875
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	Balikpapan	Perumahan/Real Estate	Balikpapan Baru dan/and Grand City	1986	55,00	55,00	1.335.871.595.451	1.220.725.359.052

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 1,924,669,620 shares of the Company's shares in portepel within a period of two (2) years. On June 11, 2020, the Company issued 1,924,669,620 shares through Capital Increase Without Pre-emptive Rights for a purchase price of Rp 640 per share. On June 26, 2020, all of these shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

As of December 31, 2020 and 2019, all of the Company's shares totaling to 21,171,365,812 shares and 19,246,696,192 shares, respectively, are listed in the Indonesia Stock Exchange.

#### Bonds Offering

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.

As of December 31, 2020 and 2019, all of the Company's bonds with total nominal value of Rp 650,000,000,000 are listed in the Indonesia Stock Exchange.

#### **c. Consolidated Subsidiaries**

As of December 31, 2020 and 2019, the subsidiaries which were consolidated, including the respective percentages of ownership held by the Company, follows:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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)	
					2020	2019	2020	2019
<b>Pemilikan langsung/Direct Investments</b>								
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	417.631.614.169	375.840.006.924
PT Pastika Candra Pertiwi (PCP)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Makasar/Investment in Makasar project	*	99,99	99,99	414.412.116.079	415.143.911.100
PT Praba Selaras Pratama	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Aeon Mall/Investment in Aeon Mall project	2015	99,99	99,99	381.995.089.731	382.206.194.209
PT Sentra Selaras Lestari (SSL)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Surabaya/Investment in Surabaya project	2014	99,99	99,99	272.968.147.723	274.060.070.900
PT Bumi Sentra Selaras (BSS)	Surabaya	-	-	*	0,01	0,01	272.468.858.834	273.407.868.375
PT Garwita Sentra Utama (GSU)	Tangerang	Sewa/Leasing	Q-Big, GS Retail	2014	99,99	99,99	260.117.172.164	282.477.583.062
PT Sinar Usaha Marga (SUM)	Palembang	-	-	*	0,01	0,01	207.275.809.383	209.119.934.613
PT Sentra Talenta Utama (STU)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Manado/Investment in Manado project	2012	99,99	99,99	204.134.326.330	204.379.187.657
PT Bumi Paramudita Mas (BPM)	Surabaya	-	-	*	99,99	99,99	102.114.361.199	102.426.822.578
PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	90.807.299.227	96.180.357.155
PT Sinar Usaha Mahitala (SUMT)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	73.800.787.706	72.390.673.680
PT Satwika Cipta Lestari (SCL)	Tangerang	Transportasi/ Transportation	Transportasi BSD City/ BSD City Transportation	2020	99,99	99,99	9.908.304.305	2.272.623.070
PT Sumber Makmur Semesta (SMS)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	1.001.343.549	970.165.826
PT Sinar Pertiwi Megah (SPM)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	282.796.948	111.186.566
PT TransBSD Balaraja (TBB)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	162.599.517	176.767.522
PT Duta Mitra Mas (DMM)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	136.549.764	6.717.342
PT Bumi Karawang Damai	Karawang	-	-	*	99,50	99,00	127.389.816	41.560.992
PT Surya Inter Wisesa (SIW)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	106.185.840	20.363.579
PT Bumi Tirta Mas (BTM)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	103.590.927	19.482.000
PT Laksya Prima Lestari (LPL)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	103.274.940	23.576.841
PT Wahana Swasa Utama (WSU)	Tangerang	-	-	*	99,99	99,99	99.173.787	19.477.000
<b>Entitas anak DUTI/Subsidiaries of DUTI</b> (termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada DUTI sebesar 88,56% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019/ (includes 88.56% of the Company's direct investment in DUTI as of December 31, 2020 and 2019)								
PT Duta Semesta Mas	Jakarta	Mixed use	South Gate	2015	88,56	88,56	2.354.822.384.095	1.761.957.112.104
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	Bekasi	Perumahan/ Real estate	Grand Wisata	1994	47,40	47,40	1.632.937.982.973	1.680.560.507.003
PT Mitrakarya Multiguna	Surabaya	Pergudangan/ Warehouse	-	2016	72,62	72,62	1.440.039.827.018	1.418.120.461.761
PT Royal Oriental	Jakarta	Perkantoran/ Office space	Sinar Mas Land Plaza, Dimo Space dan/and Sopo Del Tower	1997	65,63	65,63	758.612.485.903	932.298.992.496
PT Sinarwijaya Ekapratista	Tangerang	Perumahan/ Real estate	Banjar Wijaya	1991	88,56	88,56	722.159.176.951	732.917.658.950
PT Prima Sehati	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	687.514.992.291	668.801.432.615
PT Wijaya Pratama Raya	Semarang	Pusat perbelanjaan dan hotel/Shopping center and hotel	DP Mall dan/and Hotel Inc. Room	2007	65,46	65,07	665.637.322.057	673.756.474.994
PT Mekanusa Cipta	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	587.833.333.151	583.481.027.803
PT Kembangan Permai Development	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Taman Permata Buana	2005	70,85	70,85	416.613.498.274	406.239.822.528
PT Kurnia Subur Permai	Cibubur	-	-	*	88,56	88,56	300.894.589.511	299.759.128.542
PT Misaya Properindo	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Legenda Wisata	1999	88,56	88,56	242.678.214.516	399.205.206.273
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	Depok	Pusat perbelanjaan/ Shopping center	ITC Depok	1991	68,62	68,62	196.717.300.838	197.580.393.046
PT Anekagriya Buminusa	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	192.582.501.996	183.311.923.568
PT Perwita Margasakti	Jakarta	Apartemen dan pusat perbelanjaan/ Apartment and shopping center	Superblok Ambassador Kuningan dan/and ITC Kuningan	1995	88,56	88,56	122.949.185.993	163.055.326.268



**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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)		
					2020	2019	2020	2019	
<b>Entitas anak DUTI/Subsidiaries of DUTI</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada DUTI sebesar 88,56% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 88.56% of the Company's direct investment in DUTI as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Sinarwisata Permai	Balikpapan	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Balikpapan ***	1994	88,56	88,56	147.219.547.816	157.667.038.259	
PT Prestasi Mahkota Utama	Bekasi	-	-	*	88,56	88,56	123.965.834.309	123.505.761.819	
PT Putra Tirta Wisata (PTW)	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	0,16	0,16	96.995.564.892	118.423.280.555	
PT Putra Prabukarya	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	73.171.271.374	69.005.239.983	
PT Saranapapan Ekasejati (SPE)	Cipanas	Perumahan/ Real estate	Kota Bunga	1994	88,56	88,56	52.575.635.646	51.597.915.018	
PT Mustika Karya Sejati	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Taman Permata Buana	1994	88,56	88,56	51.999.808.404	40.205.547.727	
PT Kanaka Grahaasri	Cibubur	Perumahan/ Real estate	Kota Wisata	1997	88,56	88,56	28.393.360.253	27.585.324.752	
PT Sinarwisata Lestari	Jakarta	Hotel/Hotel	Hotel Le Grandeur Mangga Dua ***	1996	88,56	88,56	9.539.294.845	30.173.850.472	
PT Pangeran Plaza Utama	Cipanas	Perumahan/ Real estate	Kota Bunga	1994	88,56	88,56	4.021.548.529	3.854.390.146	
PT Dutakarya Propertindo (DKP)	Jakarta	-	-	*	44,28	44,28	61.338.897	62.298.897	
<b>Entitas anak GPC/Subsidiary of GPC</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada GPC sebesar 100,00% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 100.00% of the Company's direct investment in GPC as of December 31, 2020 and 2019)									
Global Prime Treasury Pte. Ltd.	Singapore	-	-	2015	100,00	100,00	10.602.731.148.750	7.823.303.146.346	
<b>Entitas anak SMT/Subsidiary of SMT</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMT 72,68% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 72.68% of the Company's direct investment in SMT as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Mustika Candraguna (MCG)	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Jakarta	2017	72,66	72,66	8.910.869.018	9.144.418.762	
<b>Entitas anak SMW/Subsidiaries of SMW</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SMW sebesar 55,00% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 55.00% of the Company's direct investment in SMW as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Bumi Samarinda Damai	Samarinda	-	-	*	35,75	35,75	388.733.208.801	387.226.234.644	
SUM	Palembang	-	-	*	33,05	33,05	207.275.809.383	209.119.934.613	
PT Graha Dipta Wisesa	Surabaya	-	-	*	55,00	55,00	188.883.747	14.396.544	
<b>Entitas anak BIA/Subsidiary of BIA</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada BIA sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in BIA as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Bumi Megah Graha Asri	Tangerang	Apartemen/Apartment	Akasa	2014	54,99	54,99	243.623.143.000	208.614.581.923	
PT Bumi Megah Graha Utama	Tangerang	Apartemen/Apartment	Upper West	2018	54,99	54,99	160.596.359.257	154.480.682.716	
<b>Entitas anak PCP/Subsidiary of PCP</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada PCP sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in PCP as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Phinisi Multi Properti	Makassar	-	-	*	68,00	68,00	231.754.036.403	232.113.941.771	
<b>Entitas anak SSL/Subsidiary of SSL</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SSL sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in SSL as of December 31, 2020 and 2019)									
BSS	Surabaya	-	-		99,99	99,99	272.468.858.834	273.407.868.375	
<b>Entitas anak STU/Subsidiary of STU</b>									
(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	205.919.457.262	205.960.067.391	
<b>Entitas anak BWJ/Subsidiary of BWJ</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada BWJ sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in BWJ as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Serpong Mas Media (SMM)	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Serpong/ Investment in Serpong project	*	99,99	99,99 **	86.863.618.377	76.735.667.279	
<b>Entitas anak SPM/Subsidiary of SPM</b>									
(termasuk kepemilikan langsung Perusahaan pada SPM sebesar 99,99% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019)/ (includes 99.99% of the Company's direct investment in SPM as of December 31, 2020 and 2019)									
PT Sinar Medikamas Invesindo (SMI)	Tangerang	-	-	2016	99,99	99,99	156.753.904	70.897.138	

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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)	
					2020	2019	2020	2019
<u>Pemilikan tidak langsung/Indirect Investments</u>								
<u>Entitas anak PAP/Subsidiary of PAP</u>								
PTW	Bekasi	Arena rekreasi/ Recreation arena	Go Wet	2015	47,40	47,40	96.495.564.892	118.423.280.555
<u>Entitas anak SUMT/Subsidiaries of SUMT</u>								
TBS	Tangerang	Pengusahaan proyek jalan tol/operation of toll road projects	Jalan tol Serpong Balaraja/ Serpong Balaraja toll road	*	5,00	5,00	2.466.353.160.268	1.644.176.943.826
<u>Entitas anak SPE/Subsidiary of SPE</u>								
BPM	Surabaya	-	-	*	0,01	0,01	102.114.361.199	102.426.822.578
LKP	Jakarta	-	-	*	44,28	44,28	61.338.897	62.298.897
<u>Entitas anak BPM/Subsidiaries of BPM</u>								
DCP	Tangerang	Perkantoran/Leasing of office space	MSIG Tower dan/and Bakrie Tower	2017	0,01	0,01	4.513.275.347.268	4.532.028.710.564
BIA	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Akasa dan Upper West/Investment in Akasa and Upper West projects	2017	0,01	0,01	417.631.614.169	375.840.006.924
PCP	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Makasar/ Investment in Makasar project	*	0,01	0,01	414.412.116.079	415.143.911.100
SSL	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Surabaya/ Investment in Surabaya project	2014	0,01	0,01	272.968.147.723	274.060.070.900
GSU	Tangerang	Sewa/Leasing	Courts, GS Retail	2014	0,01	0,01	260.117.172.164	282.477.583.062
STU	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Manado/ Investment in Manado project	2012	0,01	0,01	204.134.328.330	204.379.187.657
BWJ	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	90.807.299.227	96.180.357.155
SMM	Tangerang	Investasi/Investment	Investasi proyek Serpong/ Investment in Serpong project	*	0,01	0,01**	86.863.618.377	76.735.667.279
SUMT	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	73.800.787.706	72.390.673.680
MCG	Jakarta	Perumahan/ Real estate	Jakarta	2017	0,03	0,03	8.910.869.018	9.144.418.762
SCL	Tangerang	Transportasi/ Transportation	Transportasi BSD City/ BSD City Transportation	2020	0,01	0,01	9.908.304.305	2.272.623.070
SMS	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	1.001.343.549	970.165.826
SPM	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	282.796.948	111.186.566
SMI	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	156.753.904	70.897.138
TBB	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	162.599.517	176.767.522
DMM	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	136.549.764	6.717.342
SIW	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	106.185.840	20.363.579
BTM	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	103.590.927	19.482.000
LPL	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	103.274.940	23.576.841
WSU	Tangerang	-	-	*	0,01	0,01	99.173.787	19.477.000

\* Belum beroperasi komersial/No commercial operation

\*\* Persentase kepemilikan proforma (Catatan 62)/Proforma ownership interest (Note 62)

\*\*\* Efektif pada tanggal 7 April 2020, hotel Le Grandeur Mangga Dua dan Balikpapan dihentikan operasinya/Effective on April 7, 2020, hotel Le Grandeur Mangga Dua and Balikpapan closed their operations

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

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

2020			
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	971.537.094.742	61.065.719.006
PT Putra Alvita Pratama (PAP)	52,60	666.812.806.690	48.701.250.717
PT Sinar Mas Teladan (SMT)	27,32	575.373.837.528	12.391.942.133
PT Sinar Mas Wisesa (SMW)	45,00	379.901.910.420	21.144.021.107
PT Mitrakarya Multiguna (MKM)	27,38	242.755.196.120	(1.390.897.196)
PT Wijaya Pratama Raya (WPR)	34,54	163.343.483.001	(241.365.406)
PT Royal Oriental (RO)	34,37	135.953.459.215	52.020.763.849

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

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 2020 dan 2019:

Summarized statements of financial position as of December 31, 2020 and 2019:

	2020							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO		WPR
Aset lancar	6.073.849.342.913	733.344.922.278	923.418.978.036	894.451.173.386	36.325.892.857	250.882.502.865	15.874.383.380	Current assets
Aset tidak lancar	7.679.775.385.972	899.593.060.695	1.250.611.254.630	441.420.422.065	1.403.713.934.161	507.729.983.038	649.762.938.677	Noncurrent assets
Jumlah Aset	<u>13.753.624.738.885</u>	<u>1.632.937.982.973</u>	<u>2.174.030.232.666</u>	<u>1.335.871.595.451</u>	<u>1.440.039.827.018</u>	<u>758.612.485.903</u>	<u>665.637.322.057</u>	Total Assets
Liabilitas jangka pendek	1.900.303.058.105	131.242.095.024	55.401.338.063	265.288.720.364	91.399.180.000	210.519.986.230	23.647.813.500	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1.523.099.746.548	66.764.097.954	12.875.659.612	12.400.929.466	-	22.972.919.859	15.888.119.483	Noncurrent liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>3.423.402.804.653</u>	<u>198.006.192.978</u>	<u>68.276.997.675</u>	<u>277.689.649.830</u>	<u>91.399.180.000</u>	<u>233.492.906.089</u>	<u>39.535.932.983</u>	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	<u>10.330.221.934.232</u>	<u>1.434.931.789.995</u>	<u>2.105.753.234.991</u>	<u>1.058.181.945.621</u>	<u>1.348.640.647.018</u>	<u>525.119.579.814</u>	<u>626.101.389.074</u>	Total Equity

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	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	1.353.687.777.881	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

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

Summarized statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2020 and 2019 follows:

	2020							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Pendapatan	1.724.797.535.246	272.454.475.296	100.759.232.006	185.504.441.516	-	328.892.675.190	68.439.566.619	Revenues
Laba (rugi) sebelum pajak	640.826.951.818	104.953.084.799	45.356.396.500	46.637.731.041	(7.727.210.476)	201.266.851.263	(993.184.653)	Profit (loss) before tax
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	921.556.916	47.537.083	(206.522.345)	(184.971.322)	-	(457.210.681)	202.415.166	Other comprehensive income (loss)
Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif	639.348.930.189	104.763.460.122	45.146.112.815	46.452.759.719	(7.727.210.476)	200.472.738.522	(790.769.487)	Total Comprehensive Income (Loss)
Teratribusikan pada kepentingan non pengendali	61.174.763.640	48.723.407.301	12.335.514.742	21.060.794.163	(1.390.897.196)	51.902.392.004	(188.557.348)	Attributable to non-controlling interests
Dividen yang dibayarkan pada kepentingan non pengendali	63.488.335.400	34.939.587.046	-	-	-	88.097.197.500	-	Dividends paid to non-controlling interests

	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

Ringkasan informasi arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019:

Summarized cash flow information for the years ended December 31, 2020 and 2019 follows:

	2020							
	DUTI	PAP	SMT	SMW	MKM	RO	WPR	
Operasi	487.483.460.104	6.397.854.511	43.198.923.887	92.677.459.481	(30.105.987.315)	203.214.891.149	5.895.954.164	Operating Investing
Investasi	34.788.446.542	15.239.638.222	(27.612.271.163)	11.806.951.986	7.364.553	21.233.899.754	(13.731.691.790)	Investing
Pendanaan	(1.049.611.317.461)	(75.164.776.505)	-	-	29.645.000.000	(340.972.475.000)	2.950.000.000	Financing
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(527.339.410.815)	(53.527.283.772)	15.586.652.724	104.484.411.467	(453.622.762)	(116.523.684.097)	(4.885.737.626)	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

	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	41.286.766.443	Operating Investing
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)	(253.275.272.688)	-	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

**Akuisisi Entitas Anak**

Tahun 2020

PT Serpong Mas Media (SMM)

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 31, 32 dan 33 tanggal 19 Oktober 2020 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas-entitas anak, mengakuisisi 82.525.000 lembar saham SMM dari PT Gema Kreasi dan PT Sinar Mas Griya, entitas-entitas sepengendali, dan membayar sejumlah Rp 82.525.000.000, mencerminkan kepemilikan sebesar 100,00% pengendalian atas SMM.

BWJ dan SMM merupakan entitas dengan pemegang saham yang sama, maka akuisisi yang dilakukan BWJ atas SMM dilakukan dengan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest method*) sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 38 (Revisi 2012), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

Rugi SMM periode 2020 sebelum tanggal akuisisi, 19 Oktober 2020 sebesar Rp 5.931.561.874 disajikan dalam akun "Rugi pra-akuisisi dari dampak transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali" dalam laba rugi.

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.

**Acquisition of Subsidiaries**

Year 2020

PT Serpong Mas Media (SMM)

Based on Notarial Deed of Sale and Purchase No. 31, 32, 33 dated October 19, 2020 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) and PT Bumi Paramudita Mas, subsidiaries, acquired a total of 82,525,000 shares of stock of SMM from PT Gema Kreasi and PT Sinar Mas Griya, entities under common control, for Rp 82,525,000,000, representing controlling ownership interest of 100.00% over SMM.

BWJ and SMM are entities with common controlling shareholder, thus, the acquisition was accounted for using the pooling of interest method in accordance with Statement of Financial Accounting Standard (PSAK) No. 38 (Revised 2012), "Business Combination of Entities under Common Control".

Loss of BMGA for 2020 prior to acquisition on October 19, 2020 amounting to Rp 5,931,561,874 is presented in profit or loss as "Pre-acquisition loss arising from business combination transaction among entities under common control".

Year 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.

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

Imbalan kas yang dialihkan	90.925.323.308	Cash consideration
Dikurangi saldo kas anak yang diakuisisi	<u>(29.254.124.677)</u>	Less cash balance of acquired subsidiary
Arus kas keluar - bersih	<u>61.671.198.631</u>	Cash outflow - net

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

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	Cash paid
Nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelum penggabungan usaha	<u>112.858.050.974</u>	Fair value of equity interest held before the business combination
Jumlah imbalan yang dialihkan - bersih	<u>203.783.374.282</u>	Purchase consideration - 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:

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.

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.

#### **Perubahan Persentase Kepemilikan**

#### **Changes in Ownership Interest**

##### Tahun 2020

##### Year 2020

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

PT Wijaya Pratama Raya (WPR)

Pada tanggal 25 November 2020, WPR, entitas anak PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 2.950.000.000 terdiri dari 2.950.000 saham yang disetor penuh oleh DUTI. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 73,48% menjadi 73,91% (Catatan 37).

On November 25, 2020, WPR, a subsidiary of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 2,950,000,000 consisting of 2,950,000 shares which have been fully paid for by DUTI. This transaction increased the ownership interest of DUTI in WPR from 73.48% to 73.91% (Note 37).

PT Bumi Karawang Damai (BKD)

PT Bumi Karawang Damai (BKD)

Pada tanggal 19 November 2020, BKD melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 100.000.000 terdiri dari 100 saham yang disetor penuh oleh Perusahaan. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada BKD dari 99,00% menjadi 99,50% (Catatan 37).

On November 19, 2020, BKD increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 100,000,000 consisting of 100 shares which have been fully paid for by the Company. This transaction increased the ownership interest of the Company in BKD from 99.00% to 99.50% (Note 37).

##### Tahun 2019

##### Year 2019

WPR

WPR

Pada tanggal 18 Desember 2019, WPR, entitas anak 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 37).

On December 18, 2019, WPR, a subsidiary of 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 37).

PT Sinar Usaha Marga (SUM)

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 37).

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 37).



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 37).

**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 35).

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.

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 37).

**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 35).

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> <p>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;</p>   | <p>4. The Founders bind themselves, for as long as the Agreement is valid, not to do the following actions:</p> <p>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;</p>   |

- 
- |  |  |
|--|--|
| <p>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;</p> <p>c. Melakukan sesuatu tindakan apapun, yang dapat menyebabkan dicabutnya atau dapat mengakibatkan tidak diperolehnya perpanjangan Surat Keputusan Izin Lokasi;</p> <p>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; dan</p> <p>e. Melakukan sesuatu tindakan mengenai hal-hal yang dikuasakan pada Perusahaan berdasarkan Perjanjian ini atau mengenai Pekerjaan.</p> <p>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.</p> | <p>b. Ensure that the major stockholders who control the vote in the Location Right Decision Letter not transfer their shares;</p> <p>c. Perform any action that might result in the Location Right Decision Letter being revoked or not being extended;</p> <p>d. Perform any cooperation with other parties to develop the project location in any form even if the Agreement ceases to be valid; and</p> <p>e. Conduct certain actions for which the Company has been authorized as stated in the Agreement or actions related to the Work.</p> <p>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.</p> |
|--|--|

6. Para Pendiri menjamin dan menanggung Perusahaan atas segala risiko, biaya dan kerugian yang mungkin dialami Perusahaan jika ada tuntutan dari kreditur Para Pendiri atas tanah-tanah dalam lokasi proyek; dimana tuntutan tersebut timbul dari hubungan hukum antara Para Pendiri dengan kreditur yang bersangkutan yang tidak mempunyai kaitan langsung dengan pengembangan proyek.

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.

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

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**

**e. Board of Commissioners, Directors and Employees**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 9 tanggal 10 Juli 2020 dan No. 2 tanggal 18 Juni 2019 dari Syarifudin, S.H., notaris di Tangerang, adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors based on Notarial Deed of General Shareholders' Meeting of the Company No. 9 dated July 10, 2020 and No. 2 dated June 18, 2019, respectively, of Syarifudin, S.H., a public notary in Tangerang, follows:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Muktar Widjaja  
Wakil Presiden Komisaris : Teky Mailoa  
Komisaris : Yoseph Franciscus Bonang  
  
Komisaris Independen : Teddy Pawitra  
Susiyati Bambang Hirawan

Board of Commissioners

: President Commissioner  
: Vice President Commissioner  
: Commissioner  
  
: Independent Commissioners

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

Directors

: President Director  
: Vice President Director  
: Directors

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, susunan Komite Audit Perusahaan berdasarkan Keputusan Sirkular Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019, 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 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 49.420.500.000 dan Rp 42.080.500.000.

Total remuneration given to the Company's Board of Commissioners and Directors in 2020 and 2019 amounted to Rp 49,420,500,000 and Rp 42,080,500,000, respectively.

Jumlah karyawan Perusahaan adalah 1.956 karyawan pada tanggal 31 Desember 2020 (tidak diaudit) dan 2.172 karyawan pada tanggal 31 Desember 2019 (tidak diaudit). Sedangkan jumlah karyawan Grup adalah 3.264 pada tanggal 31 Desember 2020 (tidak diaudit) dan 3.916 pada tanggal 31 Desember 2019 (tidak diaudit).

The Company has a total number of 1,956 employees as of December 31, 2020 (unaudited) and 2,172 employees as of December 31, 2019 (unaudited). The total number of employees of the Group is 3,264 as of December 31, 2020 (unaudited) and 3,916 as of December 31, 2019 (unaudited).

**f. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian PT Bumi Serpong Damai Tbk dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 15 Maret 2021. Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

**f. Completion of Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements of PT Bumi Serpong Damai Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2020 were completed and authorized for issuance on March 15, 2021 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**

**2. Summary of Significant Accounting and Financial Reporting Policies**

**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".

**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.

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 2020 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019, kecuali untuk dampak penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72, dan PSAK No. 73 yang efektif diterapkan sejak 1 Januari 2020 sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 63 atas laporan keuangan konsolidasian.

Lihat ke Catatan 2 dan 63 atas laporan keuangan konsolidasian untuk penjelasan kebijakan akuntansi yang diterapkan efektif 1 Januari 2020 serta dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian.

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

**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

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, 2020 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2019, except for the impact of the adoption of PSAK No. 71, PSAK No. 72, and PSAK No. 73 which had been adopted effective January 1, 2020 as disclosed in Note 63 to the consolidated financial statements.

Please refer to Notes 2 and 63 to the consolidated financial statements for the new accounting policies adopted effective January 1, 2020 and the corresponding impact on the consolidated financial statements.

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. 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



- 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.

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.

- 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 of 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.

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. 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.

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.

**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.

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.

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.

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.

Ekuitas bersih entitas anak pada tanggal 1 Januari 2019, yang diakuisisi pada bulan Oktober 2020 dicatat dan disajikan pada akun "Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Selanjutnya akun proforma tersebut disesuaikan untuk perubahan-perubahan pada ekuitas bersih entitas anak yang diakuisisi. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku pada saat pengalihan atau penjualan disajikan sebagai "Tambahan Modal Disetor", yang merupakan komponen dari ekuitas, pada saat restrukturisasi menjadi efektif pada tahun 2020.

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.

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.

The net equities as of January 1, 2019 of the subsidiary acquired in October 2020, were recorded and presented under the "Proforma Capital Arising from Business Combination Transactions Among Entities Under Common Control". Subsequently, the proforma account is adjusted for the changes in the net equity of the acquired subsidiary. Any difference between the transfer price and the book value of the transfer or/seller is presented as "Additional Paid-in Capital", a component of the equity section, when the restructuring become effective in 2020.

Keuntungan dari entitas anak sebelum akuisisi entitas anak disajikan dalam akun "Laba Proforma Dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" dalam laba rugi.

Income of subsidiary prior to the acquisition of such subsidiary by the Group are presented as "Proforma Income Arising From Business Combination Transactions Among Entities Under Common Control" in profit or loss.

**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 2020 dan 2019, kurs konversi yakni kurs tengah Bank Indonesia, yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019, the conversion rates used by the Group were the middle rates of Bank Indonesia as follows:

Mata Uang Asing	2020	2019	Foreign Currency
1 Dolar Amerika Serikat	14.105	13.901	United States (U.S.) Dollar 1
1 Dolar Singapura	10.644,09	10.320,74	Singapore Dollar 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.

	2020	2019	
Akun-akun laporan posisi keuangan	14.105	13.901	Statement of financial position accounts
Akun-akun laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	14.625	14.131	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**

Efektif 1 Januari 2020, Grup menerapkan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, yang menggantikan PSAK No. 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen keuangan dan akuntansi lindung nilai.

**Laba/Rugi Hari ke-1**

Jika nilai wajar instrumen keuangan saat pengakuan awal berbeda dari harga transaksinya, maka Grup mencatat instrumen keuangan tersebut pada tanggal pengakuan awal sebagai berikut:

- (a) Jika nilai wajar dibuktikan dengan harga kuotasi di pasar aktif untuk aset dan liabilitas identik (input Level 1) atau berdasarkan teknik penilaian yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi, maka Grup mengakui perbedaan antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi sebagai keuntungan atau kerugian;
- (b) Dalam hal tidak terdapat data dari pasar yang dapat diobservasi, selisih antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi ditangguhkan, dan setelah pengakuan awal akan diakui sebagai keuntungan atau kerugian hanya sebatas keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan dalam faktor (termasuk waktu) yang akan dipertimbangkan pelaku pasar dalam memperhitungkan nilai aset atau liabilitas.

**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**

From January 1, 2020, the Group has applied PSAK No. 71, Financial Instruments, which replaced PSAK No. 55: Financial Instruments: Recognition and Measurement, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting.

**"Day 1" Profit/Loss**

If the Group determines that the fair value at initial recognition differs from the transaction price, the Group shall account that instrument at initial recognition as follows:

- (a) If that fair value is evidenced by a quoted price in an active market for an identical asset or liability (i.e. a Level 1 input) or based on a valuation technique that uses only data from observable markets, the Group shall recognize the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price as a gain or loss;
- (b) In cases where the data is not observable, the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price is deferred, and after initial recognition the Group shall recognize that deferred difference as a gain or loss only to the extent that it arises from a change in a factor (including time) that market participants would take into account when pricing the asset or liability.

Untuk masing-masing transaksi, Grup menerapkan metode pengakuan Laba/Rugi Hari ke-1 yang sesuai.

### ***Aset Keuangan***

#### Sejak 1 Januari 2020

Grup mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

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

Pada tanggal 31 Desember 2020, aset keuangan Grup terdiri dari aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

1. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

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

For each transaction, the Group determines the appropriate method of recognizing the "Day 1" profit/loss amount.

### ***Financial Assets***

#### From January 1, 2020

The Group classifies its financial assets in accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, that classifies financial assets as subsequently measured at amortized cost, fair value through comprehensive income or fair value through profit or loss, on the basis of both:

- (a) The Group's business model for managing the financial assets; and
- (b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

As of December 31, 2020, the Group's financial assets consist of financial assets at amortized cost, financial assets at fair value through other comprehensive income and financial assets at fair value through profit or loss.

1. Financial assets at amortized cost

A financial asset shall be measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

- (a) The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- (b) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.



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

Pada tanggal 31 Desember 2020, 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.

2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2020, kategori ini meliputi investasi Grup dalam saham PT Damai Indah Golf Tbk dan PT Bintaro Serpong Damai.

Financial assets at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for allowance for impairment.

As of December 31, 2020, 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.

2. Financial assets at fair value through other comprehensive income

A financial asset shall be measured at fair value through other comprehensive income if both of the following conditions are met:

- (a) The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- (b) The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Equity securities financial assets which are initially measured at fair value through comprehensive income are subsequently measured at fair value, with unrealized gains or losses recognized in other comprehensive income. At the time the financial assets are derecognized or reclassified, the cumulative gain or loss is reclassified to retained earnings.

As of December 31, 2020, the Group's investments in shares of PT Damai Indah Golf Tbk and PT Bintaro Serpong Damai are included in this category.

3. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

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

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 dividen sesuai dengan persyaratan dalam kontrak, atau pada saat hak untuk memperoleh pembayaran atas dividen tersebut telah ditetapkan.

Pada tanggal 31 Desember 2020, kategori ini meliputi investasi Grup dalam reksa dana, *redeemable note* dan *EVOF IV Partnership Interest*.

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, dan tersedia untuk dijual. Klasifikasi aset keuangan ditentukan pada saat pengakuan awal berdasarkan intensi manajemen untuk memegang instrumen keuangan tersebut.

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

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.

3. Financial assets at fair value through profit or loss

A financial asset shall be measured at fair value through profit or loss unless it is measured at amortized cost or at fair value through comprehensive income.

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 dividend income according to the terms of the contract, or when the right of payment has been established.

As of December 31, 2020, this category includes Group's investments in mutual funds, redeemable note and EVOF IV Partnership Interest.

Prior to January 1, 2020

The Group classifies its financial assets in categories of financial assets at fair value through profit or loss (FVPL), loans and receivables, and available for sale (AFS). Classifications of financial assets are determined at initial recognition based on the management's intention to hold the financial assets.

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.

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.

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, kategori ini meliputi investasi reksa dana tertentu dan investasi *redeemable note* yang dimiliki oleh Grup.

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 kuota 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, 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.

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, the Group's certain investments in mutual fund and redeemable note are included in this category.

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, 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.

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

Karena nilai wajarnya tidak dapat ditentukan secara andal, maka investasi Grup dalam saham sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 13 dinyatakan pada biaya perolehan, setelah dikurangi penurunan nilai, jika ada.

#### ***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***

##### Sejak 1 Januari 2020

Tidak terdapat perubahan signifikan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan.

Sejak 1 Januari 2020, liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

As of December 31, 2019, this category includes Group's investments in shares of stocks accounted for under the cost method, investment in Credit Linked Note 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 13 are carried at cost, net of any impairment.

#### ***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***

##### From January 1, 2020

There are no significant changes in classification and measurement of financial liabilities.

From January 1, 2020, financial liabilities within the scope of PSAK No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPTL) or other comprehensive income (FVOCI). The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Grup memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Oleh karena itu, kebijakan akuntansi terkait dengan instrumen keuangan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi tidak diungkapkan.

*Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi*

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

Pada tanggal 31 Desember 2020, kategori ini meliputi utang bank jangka panjang, utang obligasi, utang usaha, beban akrual, setoran jaminan dan liabilitas lain-lain yang dimiliki oleh Grup.

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam kategori liabilitas 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.

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

As of December 31, 2020, the Group has financial liabilities at amortized cost categories. Thus, accounting policies related to financial liabilities at fair value through profit or loss were not disclosed.

*Financial liabilities at amortized cost*

Financial liabilities at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount.

As of December 31, 2020, the Group's long-term bank loans, bonds payable, trade accounts payable, accrued expenses, security deposits and other liabilities are included in this category.

Prior to January 1, 2020

The Group classifies its financial liabilities in categories of other 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.

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

Pada tanggal 31 Desember 2019, 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.

#### ***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.

#### ***Reklasifikasi Aset Keuangan***

Sesuai dengan ketentuan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, Grup mereklasifikasi seluruh aset keuangan dalam kategori yang terpengaruh, jika dan hanya jika, Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan tersebut. Sedangkan, liabilitas keuangan tidak direklasifikasi.

#### ***Penurunan Nilai Aset Keuangan***

Sejak 1 Januari 2020

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

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

As of December 31, 2019, 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.

#### ***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.

#### ***Reclassifications of Financial Assets***

In accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, the Group reclassifies its financial assets when, and only when, the Group changes its business model for managing financial assets. While, any financial liabilities shall not be reclassified.

#### ***Impairment of Financial Assets***

From January 1, 2020

At each reporting date, the Group assess whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

Sebelum 1 Januari 2020

Grup menerapkan pengukuran penurunan nilai aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, sebagai berikut:

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.

Prior to January 1, 2020

The Group applies measurement for impairment of financial assets in accordance with PSAK No. 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement, as follows:

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.



***Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan***

1. Aset Keuangan

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

- a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;
- b. Grup tetap mempertahankan hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan; atau
- c. Grup telah mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mengalihkan atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

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.

***Derecognition of Financial Assets and Liabilities***

1. Financial Assets

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

- 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 a contractual 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. 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.

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;
- 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.

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 - 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. **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.

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.

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.

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.

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

#### **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. Dalam penerapan metode ekuitas, Grup memilih untuk menerapkan pengukuran nilai wajar untuk entitas asosiasi, yang memenuhi definisi dari entitas investasi dan memiliki harga kuotasian.

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.

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. 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. When applying the equity method, the Group has elected to retain the fair value measurement applied by its quoted associated company which meets the definition of an investment entity.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

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

**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.

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.

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:

	<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

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:

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.

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.

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

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

#### ***Aset Tetap Dalam Pembangunan***

#### ***Construction in Progress***

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.

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. **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.

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.

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.

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.



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.

#### **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.

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. 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.

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.

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. Transaksi Sewa**

**s. Lease Transactions**

Sejak 1 Januari 2020

From January 1, 2020

Grup menerapkan PSAK No. 73 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'. Kebijakan ini berlaku untuk kontrak yang disepakati atau yang telah berubah, pada atau setelah 1 Januari 2020.

The Group has applied PSAK No. 73, which set the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases which had been previously classified as operating lease'. This policy is applied to contracts entered into or changed, on or after January 1, 2020.

*Sebagai penyewa*

*As lessee*

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

At the inception of a contract, the Group assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Grup harus menilai apakah:

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assesses whether:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
  1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
  2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:
  1. The Group has the right to operate the asset;
  2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

Pada tanggal awal dimulainya kontrak atau pada tanggal penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

The Group recognizes a right-of-use assets and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use assets are initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date.

The right-of-use assets are subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- fixed payments, including in-substance fixed payments;
- variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and
- penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

#### Sewa jangka-pendek

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

#### Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use assets reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use assets from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use assets or the end of the lease term.

#### Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

#### Lease modification

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
- the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisi menggunakan tingkat diskonto revisi berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisi ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

#### Sebagai pesewa

Ketika Grup bertindak sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Grup membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Grup mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar.

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- remeasures and allocates the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;
- remeasures the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- decreases the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- makes a corresponding adjustment to the right-of-use assets for all other lease modifications.

#### As lessor

When the Group acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

Sebelum 1 Januari 2020

*Sebagai penyewa*

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan, atau mengandung, sewa dibuat berdasarkan substansi perjanjian pada tanggal awal sewa. Perjanjian tersebut ditelaah apakah pemenuhan atas perjanjian bergantung dari penggunaan aset tertentu atau aset, dan apakah perjanjian memberikan hak untuk menggunakan aset, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian.

Sewa dimana seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset secara signifikan berada pada pesewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pembayaran sewa dalam sewa operasi dibebankan dalam laba rugi secara garis lurus selama masa sewa.

Sewa dimana Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat terkait dengan pemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Sewa pembiayaan dikapitalisasi pada awal masa sewa sebesar nilai yang lebih rendah antara nilai wajar aset sewaan dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum.

Setiap pembayaran sewa pembiayaan dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban. Jumlah kewajiban sewa, dikurangi beban keuangan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang. Unsur bunga sebagai biaya keuangan dibebankan dalam laba rugi setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Aset tetap yang diperoleh melalui sewa pembiayaan disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

Prior to January 1, 2020

*As lessee*

The determination of whether an arrangement is or contains a lease is based on the substance of the arrangement at the inception date. The arrangement is assessed whether 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 or assets, even if that right is not explicitly specified in the arrangement.

Leases in which a significant portion of the risks and rewards incidental to ownership retained by the lessor are classified as operating leases.

Payments made under operating leases are charged profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.

Leases whereby the Group has substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as finance leases. Finance leases are capitalised at the lease's commencement at the lower of the fair value of the leased assets and the present value of the minimum lease payments.

Each finance lease payment is allocated between the finance and liability. The corresponding rental obligations, net of finance charges, are included in other long-term payables. The interest element of the finance cost is charged to the statements of profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The fixed asset acquired under finance leases is depreciated over the shorter of the useful life of the asset and the lease term.

Sebagai pesewa

*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.

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.

As 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.

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.

*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.

**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).

*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. 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 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 mengakui aset tak berwujud yang timbul dari perjanjian konsesi jasa saat aktivitas konstruksi TBS menghasilkan atau meningkatkan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi dan TBS memiliki hak untuk membebaskan penggunaan infrastruktur konsesi tersebut. Aset tak berwujud yang diterima sebagai imbalan untuk menyediakan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diukur pada nilai wajar atas jasa yang diberikan saat pengakuan awal. Biaya perolehan tanah, yang akan diserahkan ke pemberi konsesi saat akhir masa hak konsesi, dikapitalisasi sebagai bagian dari aset tak berwujud. Setelah pengakuan awal, aset tak berwujud diukur pada biaya perolehan, dikurangi akumulasi amortisasi dan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tersebut diamortisasi selama sisa masa hak konsesi secara garis lurus sejak fase operasi telah dimulai.

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.

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 recognises an intangible asset arising from a service concession arrangement when TBS' construction activities create or enhance an asset under the grantors' control and it has a right to charge for use of the concession infrastructure. An intangible asset received as consideration for providing construction services in a service concession arrangement is measured at fair value on initial recognition with reference to the fair value of the services provided. Cost of land acquisition, which will be handed over to the grantor at the end of the concession period is capitalised as part of the cost of the intangible assets. Subsequent to initial recognition, the intangible assets are measured at cost, less accumulated amortization and any impairment. The cost is amortised over the remaining concession period on a straight-line basis once the operation phase has begun.

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.

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.

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. 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.

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.

**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.

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***

Sejak 1 Januari 2020

*Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan*

Sejak 1 Januari 2020, Grup menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

x. **Revenue and Expense Recognition**

***Revenue Recognition***

From January 1, 2020

*Revenue from contracts with customers*

From January 1, 2020, the Group has applied PSAK No. 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. here these are not directly observable, the relative stand- alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

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

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

- Pendapatan dari penjualan persediaan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan kepada pelanggan.
- Pendapatan jasa pelayanan diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan.
- Pendapatan dari iuran keanggotaan klub diakui sesuai dengan periode keanggotaan.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu periode waktu:

A performance obligation may be satisfied at the following:

- a. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- b. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract liabilities" in the consolidated statement of financial position.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be a single performance obligations which satisfied at a point in time:

- Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the control over the real estate inventories has been transferred to customers.
- Service revenues are recognized when services are rendered.
- 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 is recognized based on the membership period.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be a single performance obligations which satisfied over time:

• Pendapatan konstruksi

Pendapatan yang berhubungan dengan jasa konstruksi dalam perjanjian konsesi jasa diakui selama periode waktu dengan metode *cost-to-cost*, yaitu berdasarkan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi untuk pekerjaan yang telah dilakukan sampai saat ini dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya kontrak. Metode input ini dianggap sebagai pengukuran yang sesuai atas tingkat penyelesaian dalam rangka pemenuhan kewajiban pelaksanaan sesuai dengan PSAK No. 72.

Biaya yang terjadi yang tidak berhubungan dengan kontrak atau yang tidak berkontribusi untuk pemenuhan kewajiban pelaksanaan tidak dihitung untuk tujuan pengukuran tingkat penyelesaian dan akan dibebankan saat terjadinya. Pada situasi tertentu seperti di awal masa kontrak saat Grup tidak dapat mengukur tingkat penyelesaian secara terukur tetapi mengharapkan pemulihan atas biaya kontrak yang terjadi, pendapatan kontrak diakui hanya sebatas biaya kontrak yang telah terjadi sampai dengan saat Grup dapat mengukur tingkat penyelesaiannya secara terukur.

Modifikasi kontrak yang tidak menambah barang atau jasa yang dapat dibedakan dicatat sebagai kelanjutan dari kontrak awal dan perubahan diakui sebagai penyesuaian kumulatif atas pendapatan saat tanggal modifikasi. Estimasi dari pendapatan, biaya atau tingkat penyelesaian diubah saat terjadi perubahan kondisi. Setiap perubahan yang menghasilkan penurunan atau kenaikan estimasi pendapatan atau biaya diakui dalam laba rugi dalam periode dimana perubahan yang mengakibatkan penyesuaian tersebut diketahui oleh manajemen.

*Pendapatan sewa*

Pendapatan sewa diakui berdasarkan berlalunya waktu.

*Pendapatan bunga*

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

• Construction revenues

Revenue related to construction services under a service concession arrangement is recognised over time on a cost-to-cost method, i.e. based on the proportion of contract costs incurred for work performed to date relative to the estimated total contract costs. This input method is considered an appropriate measure of the progress towards complete satisfaction of these performance obligations under PSAK No. 72.

Costs incurred that are not related to the contract or that do not contribute towards satisfying a performance obligation are excluded from the measure of progress and instead are expensed as incurred. In some circumstances such as in the early stages of a contract where the Group may not be able to reasonably measure its progress but expects to recover the contract costs incurred, contract revenue is recognised only to the extent of the contract costs incurred until such time when the Group can reasonably measure its progress.

Contract modifications that do not add distinct goods or services are accounted for as a continuation of the original contract and the change is recognised as a cumulative adjustment to revenue at the date of modification. Estimates of revenues, costs or extent of progress toward completion are revised if circumstances change. Any resulting increases or decreases in estimated revenues or costs are reflected in profit or loss in the period in which the circumstances that give rise to the revision become known by management.

*Rental revenues*

Rental revenue is recognized on a straight line basis over the term of the lease contract.

*Interest income*

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

Sebelum 1 Januari 2020

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;
- 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;

Prior to January 1, 2020

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;
- 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;

- 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;
- 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.

- 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;
- 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.

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.

#### ***Pengakuan Beban***

Sejak 1 Januari 2020

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 72 dan dicatat sebagai bagian dari akun "Biaya dibayar dimuka". Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

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 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 diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

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

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.

#### ***Expense Recognition***

From January 1, 2020

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK No. 72 and included as part of "Prepaid expenses". Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

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.

Construction 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 directly used to funded the construction of the asset.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

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



Sebelum 1 Januari 2020

Beban dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat terjadinya.

**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-diskonto sebagai liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan jumlah yang telah dibayar dan sebagai beban dalam laba rugi.

Prior to January 1, 2020

Costs from contracts with customers are recognized when they are incurred.

**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.

#### ***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.

#### **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.

#### ***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. 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.

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**

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

**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.

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. 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. 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.

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 13, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi pada ventura bersama dibuat oleh Grup bersama-sama dengan pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

**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.

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 13, since the decision in economic activities of these joint ventures are made by the Group jointly with the other venturers.

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.

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 kriteria yang ditetapkan dalam PSAK No. 71 (sebelum 1 Januari 2020: 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 mengukur seluruh aset keuangan berupa investasi dalam instrumen ekuitas pada nilai wajarnya. Akan tetapi, pada keadaan terbatas, biaya perolehan dapat merupakan estimasi nilai wajar yang tepat. Hal tersebut dapat terjadi jika informasi yang terkini tidak tersedia untuk mengukur nilai wajar, atau terdapat rentang kemungkinan yang cukup besar atas nilai wajar, dimana biaya perolehan yang merupakan estimasi terbaik nilai wajar berada dalam rentang tersebut.

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. Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the criteria set forth in PSAK No. 71 (prior to January 1, 2020: PSAK No. 55). Accordingly, the financial assets and 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 measures all investments in equity securities financial assets at fair value. However, in limited circumstances cost may be an appropriate estimate of fair value. That may be the case if insufficient more recent information is available to measure fair value, or if there is a wide range of possible fair value measurements and cost represents the best estimate of fair value within that range.

e. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai

Sejak 1 Januari 2020

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

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

Sebelum 1 Januari 2020

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).

e. Allowance for Impairment

From January 1, 2020

At each financial position reporting date, the Group shall assess whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group shall use the change in the risk of a default over the expected life of the financial instrument. To make that assessment, the Group shall compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, including that which is forward-looking, that is available without undue cost or effort.

The Group shall measure the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to the lifetime expected credit losses if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition, otherwise, the Group shall measure the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month expected credit losses. Evaluation of financial assets to determine the allowance for expected loss to be provided is performed periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of allowance for expected credit loss recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that are available or valid at each period.

Prior to January 1, 2020

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).

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.

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 dihapusbukan 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.

Nilai tercatat aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada tanggal 31 Desember 2020 (pinjaman diberikan dan piutang: 31 Desember 2019) adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
Kas dan setara kas	10.916.966.640.203	6.864.044.121.089	Cash and cash equivalents
Investasi - deposito berjangka	809.598.616.169	544.687.681.051	Investments - time deposits
Piutang usaha	138.887.311.085	180.936.200.292	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	86.159.045.084	102.928.874.617	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	19.840.494.007	262.122.500.286	Due from related parties
Jumlah	<u>11.971.452.106.548</u>	<u>7.954.719.377.335</u>	Total

f. Komitmen Sewa

*Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai Penyewa*

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa mesin, peralatan kantor, kendaraan, tanah dan bangunan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut memenuhi kriteria pengakuan dan pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa sesuai dengan PSAK No. 73, Sewa.

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.

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.

The carrying values of the Group's financial assets at amortized cost as of December 31, 2020 (loans and receivables: December 31, 2019) follows:

f. Lease Commitments

*Operating Lease Commitments - Group as Lessee*

The Group has entered into various lease agreements for machineries, office equipment, vehicles, land and building. The Group has determined that those leases meet the criteria for recognition and measurement of right-to-use assets and lease liabilities in accordance with PSAK No. 73, Leases.

*Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai  
Pesewa*

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.

g. 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.

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".

h. Komponen Pembiayaan yang Signifikan

Grup menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan atas penjualan persediaan real estat pada tahun 2020 memiliki komponen pembiayaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan saat pengalihan pengendalian atas persediaan real estat lebih dari satu tahun. Dalam penentuan tingkat bunga yang diterapkan pada jumlah imbalan, Grup memutuskan bahwa tingkat bunga yang digunakan adalah tingkat bunga pinjaman rata-rata Grup.

*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.

g. 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.

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".

h. Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of real estate inventories in 2020 have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advances and time of the transfer of control over the real estate inventories is more than one year. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate is the Group's average borrowing rate.



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 tanggungan 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:

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 34.

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. 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 34.

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 2020 dan 2019 diungkapkan pada Catatan 8.

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 2020 dan 2019 masing-masing diungkapkan pada Catatan 15 dan 16.

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, 2020 and 2019, are set out in Note 8.

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, 2020 and 2019 are set out in Notes 15 and 16, respectively.

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.

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 2020 dan 2019 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 2020 dan 2019 diungkapkan pada Catatan 19.

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.

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, 2020 and 2019 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, 2020 and 2019 are set out in Note 19.

f. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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.

Nilai tercatat aset non-keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 diungkapkan pada Catatan 13, 14, 15, 16 dan 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 2020 dan 2019, liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 46.

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.

The carrying values of these assets as of December 31, 2020 and 2019 are set out in Notes 13, 14, 15, 16 and 17.

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, 2020 and 2019, 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 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

**4. Kas dan Setara Kas**

**4. Cash and Cash Equivalents**

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019	
Kas	10.859.750.529	5.896.192.219	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related party (Note 52)
PT Bank Sinarmas Tbk (BS)	15.554.593.862	23.183.894.310	PT Bank Sinarmas Tbk (BS)
Pihak ketiga			Third parties
PT Bank Central Asia Tbk (BCA)	511.045.668.140	299.793.476.869	PT Bank Central Asia Tbk (BCA)
PT Bank Permata Tbk (Permata)	61.926.780.996	36.419.183.522	PT Bank Permata Tbk (Permata)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)	30.832.070.075	34.217.957.503	PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank)
PT Bank CIMB Niaga Tbk (Niaga)	34.826.778.522	19.338.932.779	PT Bank CIMB Niaga Tbk (Niaga)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)	32.206.310.450	21.967.461.470	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)	13.556.156.959	13.971.666.611	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)	11.618.251.587	8.031.815.251	PT Bank OCBC NISP Tbk (OCBC NISP)
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.659.996.706	2.157.833.701	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia (UOB)	3.099.346.781	137.811.540	PT Bank UOB Indonesia (UOB)
PT Bank Mega Tbk (Mega)	1.613.203.454	922.662.703	PT Bank Mega Tbk (Mega)
PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)	1.577.432.591	1.879.771.556	PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Danamon)
PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)	1.310.860.443	378.357.326	PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)	968.255.604	1.710.760.060	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	336.050.465	226.136.644	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)	297.029.890	844.672.343	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)
PT Bank DKI	72.552.500	41.850.000	PT Bank DKI
BNI - unit Syariah	60.740.500	60.740.500	BNI - Syariah unit
PT Bank MNC Internasional Tbk (MNC)	23.334.276	524.453.431	PT Bank MNC Internasional Tbk (MNC)
PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)	20.400.678	27.245.752	PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)
PT Bank Victoria International Tbk (BVI)	17.669.610	178.703.088	PT Bank Victoria International Tbk (BVI)
PT Bank Mizuho Indonesia (BMI)	-	130.474.075	PT Bank Mizuho Indonesia (BMI)
Jumlah - Pihak ketiga	711.068.890.227	442.961.966.724	Subtotal - Third parties
Jumlah - Rupiah	726.623.484.089	466.145.861.034	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 57)			U.S. Dollar (Note 57)
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related party (Note 52)
BS	441.047.270	251.244.311	BS
Pihak ketiga			Third parties
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited	2.289.185.108.210	317.904.790.903	Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
Bank of Singapore	951.544.310.103	6.786.390.215	Bank of Singapore
Maybank	1.015.299.744	260.047.901	Maybank
Mandiri	510.920.055	503.530.641	Mandiri
BNI	17.553.108	17.714.600	BNI
OCBC NISP	6.424.828	7.235.331	OCBC NISP
Morgan Stanley	789.880	778.456	Morgan Stanley
BCA	-	239.555.099	BCA
BMI	-	476.804	BMI
Jumlah - Pihak ketiga	3.242.280.405.928	325.720.519.950	Subtotal - Third parties
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	3.242.721.453.198	325.971.764.261	Subtotal - U.S. Dollar

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019	
Bank			Cash in banks
Dolar Singapura (Catatan 57)			Singapore Dollar (Note 57)
Pihak ketiga			Third party
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited	15.285.362.820	-	Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
Jumlah - Bank	<u>3.984.630.300.107</u>	<u>792.117.625.295</u>	Total - Cash in Banks
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Pihak ketiga			Third parties
BJB	1.415.310.000.000	1.753.035.000.000	BJB
Mandiri	1.411.725.000.000	753.300.000.000	Mandiri
PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk	1.137.075.000.000	250.000.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk
BTN	1.136.700.000.000	-	BTN
PT Bank Mandiri Taspen	634.100.000.000	-	PT Bank Mandiri Taspen
Mega	407.900.000.000	721.000.000.000	Mega
UOB	71.500.000.000	27.500.000.000	UOB
BRI	59.820.000.000	-	BRI
Bukopin	58.000.000.000	2.144.450.000.000	Bukopin
Panin	55.000.000.000	54.000.000.000	Panin
Maybank	49.500.000.000	49.000.000.000	Maybank
Permata	29.861.957.857	67.933.166.343	Permata
BCA	9.392.598.716	10.300.000.000	BCA
Danamon	4.500.000.000	18.500.000.000	Danamon
Niaga	1.510.000.000	1.510.000.000	Niaga
BVI	-	46.100.000.000	BVI
PT Bank Mayapada International Tbk	-	5.700.000.000	PT Bank Mayapada International Tbk
Jumlah - Rupiah	<u>6.481.894.556.573</u>	<u>5.902.328.166.343</u>	Subtotal - Rupiah
Dolar Amerika Serikat (Catatan 57)			U.S. Dollar (Note 57)
Pihak ketiga			Third parties
Mega	347.631.830.000	1.125.981.000	Mega
Bank Julius Baer & Co. Ltd.	70.956.330.900	69.713.445.495	Bank Julius Baer & Co. Ltd.
Maybank	9.591.400.000	11.338.517.184	Maybank
PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk	8.148.937.787	-	PT Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk
Permata	2.326.224.246	2.265.643.225	Permata
BJB	927.310.061	879.626.505	BJB
Bukopin	-	78.378.923.823	Bukopin
Jumlah - Dolar Amerika Serikat	<u>439.582.032.994</u>	<u>163.702.137.232</u>	Subtotal - U.S. Dollar
Jumlah - Deposito Berjangka	<u>6.921.476.589.567</u>	<u>6.066.030.303.575</u>	Total - Time deposits
Jumlah	<u>10.916.966.640.203</u>	<u>6.864.044.121.089</u>	Total
Suku bunga per tahun deposito berjangka			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	3,20% - 8,25%	3,10% - 9,50%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	0,50% - 3,00%	0,50% - 3,44%	U.S. Dollar

**5. Investasi**

Rincian investasi terdiri dari:

	2020	2019
Deposito berjangka	809.598.616.169	544.687.681.051
Surat berharga		
Pada nilai wajar melalui laba rugi	3.475.805.085.597	1.860.217.752.186
Tersedia untuk dijual - bersih	-	953.422.560.361
Jumlah	<u>4.285.403.701.766</u>	<u>3.358.327.993.598</u>

**5. Investments**

The details of investments follows:

	2020	2019
Time deposits		
Securities		
At fair value through profit or loss		
Available-for-sale - net		
Total		

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

**a. Deposito Berjangka**

Akun ini terdiri atas deposito berjangka dalam Rupiah:

	2020	2019
Pihak ketiga		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	270.300.348.369	154.480.512.702
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	151.132.030.263	134.579.822.361
PT Bank Permata Tbk	144.974.978.718	78.994.843.897
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	107.291.423.964	68.747.122.625
PT Bank OCBC NISP Tbk	40.704.313.019	32.337.376.100
PT Bank UOB Indonesia	20.873.285.516	10.222.758.012
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	19.770.576.253	19.449.340.426
PT Bank Pan Indonesia Tbk	16.092.723.618	20.495.549.958
PT Bank Central Asia Tbk	10.551.523.689	5.308.925.775
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	10.125.789.043	9.170.826.780
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7.396.171.955	1.971.428.353
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	2.922.545.950	1.373.825.200
PT Bank Muamalat Indonesia	2.517.600.000	2.517.600.000
PT Bank KEB Hana Indonesia	2.000.000.000	2.000.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.633.594.020	1.654.144.020
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.160.857.750	1.232.750.800
PT Bank Commonwealth	150.854.042	150.854.042
<b>Jumlah</b>	<b>809.598.616.169</b>	<b>544.687.681.051</b>
Suku bunga deposito berjangka per tahun	2,20% - 7,75%	2,50% - 6,25%

Deposito berjangka yang ditempatkan pada bank pihak ketiga merupakan deposito berjangka milik Grup yang digunakan sebagai jaminan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

**b. Surat Berharga**

Terdiri atas investasi dengan rincian sebagai berikut:

	2020	2019
Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi		
<i>Redeemable Note</i>	1.410.500.000.000	1.390.100.000.000
Reksa dana		
Banjaran Asset Management	1.600.295.765.705	440.945.711.331
Mandiri Investa Dana Utama	261.113.801.247	-
Morgan Stanley Singapore	29.761.564.105	29.172.040.855
<i>EVOF IV Partnership Interest</i>	174.133.954.540	-
<b>Jumlah</b>	<b>3.475.805.085.597</b>	<b>1.860.217.752.186</b>

**a. Time Deposits**

These represent the following the Rupiah denominated time deposits:

	2020	2019
Third parties		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	154.480.512.702	154.480.512.702
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	134.579.822.361	134.579.822.361
PT Bank Permata Tbk	78.994.843.897	78.994.843.897
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	68.747.122.625	68.747.122.625
PT Bank OCBC NISP Tbk	32.337.376.100	32.337.376.100
PT Bank UOB Indonesia	10.222.758.012	10.222.758.012
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	19.449.340.426	19.449.340.426
PT Bank Pan Indonesia Tbk	20.495.549.958	20.495.549.958
PT Bank Central Asia Tbk	5.308.925.775	5.308.925.775
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	9.170.826.780	9.170.826.780
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.971.428.353	1.971.428.353
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	1.373.825.200	1.373.825.200
PT Bank Muamalat Indonesia	2.517.600.000	2.517.600.000
PT Bank KEB Hana Indonesia	2.000.000.000	2.000.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.654.144.020	1.654.144.020
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.232.750.800	1.232.750.800
PT Bank Commonwealth	150.854.042	150.854.042
<b>Total</b>	<b>544.687.681.051</b>	<b>544.687.681.051</b>
Interest rate per annum on time deposits	2,50% - 6,25%	2,50% - 6,25%

Time deposits placed with third party banks represent time deposits of the Group which were pledged as collateral for housing loans.

**b. Securities**

These consist of investments with details as follows:

	2020	2019
FVPL - at fair value		
Redeemable Note	1.410.500.000.000	1.390.100.000.000
Mutual fund		
Banjaran Asset Management	1.600.295.765.705	440.945.711.331
Mandiri Investa Dana Utama	261.113.801.247	-
Morgan Stanley Singapore	29.761.564.105	29.172.040.855
EVOF IV Partnership Interest	174.133.954.540	-
<b>Subtotal</b>	<b>3.475.805.085.597</b>	<b>1.860.217.752.186</b>

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
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	Simas Satu
Jumlah	-	938.584.500.000	Subtotal
Keuntungan bersih belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar	-	14.838.060.361	Net unrealized gain on increase in fair value
Jumlah	-	953.422.560.361	Subtotal
Jumlah	<u>3.475.805.085.597</u>	<u>2.813.640.312.547</u>	Total

Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

FVPL

Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT)

Global Prime Treasury Pte. Ltd. (GPT)

Investasi pada *redeemable note* merupakan *redeemable note* RMDV Fund I L.P. yang dibeli oleh GPT, entitas anak, pada bulan November 2019 sebesar US\$ 100.000.000 dengan bunga sebesar 8% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Juni 2021.

Investment in redeemable note represents redeemable note of RMDV Fund I L.P., which was purchased by GPT, a subsidiary, in November 2019 amounting to US\$ 100,000,000 with an annual interest rate of 8% and will mature on June 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2020, GPT memiliki investasi pada reksadana yang dikelola oleh Banjaran Asset Management dan Morgan Stanley Singapore masing-masing sebesar Rp 1.600.295.765.705 dan Rp 29.761.564.105.

As of December 31, 2020, GPT has investments in mutual fund which are managed by Banjaran Asset Management and Morgan Stanley Singapore amounting to Rp 1,600,295,765,705 and Rp 29,761,564,105, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2019, GPT 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.

As of December 31, 2019, GPT 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 2020, investasi pada *EVOF IV Partnership Interest* merupakan investasi yang dibeli oleh GPT pada Oktober 2020 sebesar US\$ 8.005.691 pada *partnership interest* yang dibentuk untuk investasi saham pada Traveloka Holding Ltd.

As of December 31, 2020, investment in EVOF IV Partnership Interest represent investment on partnership interest which formed to invest shares into Traveloka Holding Ltd., which was purchased by GPT in October 2020 amounting to US\$ 8,005,691.



Pada tahun 2020 dan 2019, GPT mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar masing-masing sebesar Rp 152.171.900.578 dan Rp 45.979.078.862 yang dicatat pada akun "Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

#### Perusahaan

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 2020, 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 261.113.801.247. Hasil investasi dalam satu tahun terakhir adalah sebesar 4,29% dan 0,15% per tahun pada 2020 dan 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2019, investasi ini diklasifikasikan sebagai investasi tersedia untuk dijual. Nilai Aset Bersih keseluruhan unit penyertaan reksadana tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 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).

Pada bulan Juni 2019, Perusahaan menempatkan investasi dalam Credit Link Note yang dikelola oleh OCBC sebesar US\$ 34.500.000. Pada bulan Desember 2020, Perusahaan menjual seluruh investasi tersebut.

In 2020 and 2019, GPT recognized gain on change in fair value amounting to Rp 152,171,900,578 and Rp 45,979,078,862, respectively, which is recorded as "Gain (loss) on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

#### The Company

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, 2020, the investment in mutual fund has 106,189,578.13 units and the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 261,113,801,247. The annual return on this investment is 4.29% and 0.15% in 2020 and 2019, respectively.

As of December 31, 2019, this investment classified as available for sale investment. Net Asset Value of this investment as of December 31, 2019 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).

In June 2019, the Company placed investment in Credit Linked Note managed by OCBC amounting to US\$ 34,500,000. In December 2020, the Company sold this investment.

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, investasi ini diklasifikasikan sebagai investasi tersedia untuk dijual. 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. Pada bulan Mei 2020, Perusahaan menjual seluruh unit penyertaan.

Perusahaan memiliki unit penyertaan pada Reksa Dana Danamas Dollar yang dikelola oleh PT Sinarmas Asset Management, pihak berelasi (Catatan 52). 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. Pada tahun 2019, Perusahaan mencatat keuntungan direalisasi dari penjualan unit penyertaan sebesar Rp 6.234.314.381, yang dicatat pada akun "Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi" pada laba rugi.

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. 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 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, this investment classified as available for sale investment. 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. In May 2020, the Company sold all of the remaining units of investment.

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

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. 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.

Pada tahun 2020, Perusahaan mencatat keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi sebesar Rp 17.551.816.258 yang dicatat pada akun "Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

PT Royal Oriental (RO)

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, investasi ini diklasifikasikan sebagai investasi tersedia untuk dijual. Pada tanggal 31 Desember 2019, 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 adalah sebesar Rp 14.600.875.884. Pada tanggal 31 Desember 2019, bagian DUTI atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 9.372.083.366. Pada tanggal 31 Desember 2019, bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 4.729.114.451 yang 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 2,84% per tahun pada 2019.

Pada bulan Maret 2020, RO menjual seluruh unit penyertaan. Pada tahun 2020, RO mencatat kerugian dari perubahan nilai wajar investasi sebesar Rp 1.644.494.601 yang dicatat pada akun "Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" pada laba rugi.

In 2020, the Company recognized gain on change in fair value of investments amounting to Rp 17,551,816,258, which is recorded as "Gain (loss) on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

PT Royal Oriental (RO)

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, this investment classified as available for sale investment. As of December 31, 2019, the investment in mutual fund has 2,083,060.49 units. As of December 31, 2019, the Net Asset Value of this investment amounted to Rp 14,600,875,884. DUTI's interest in this transaction as of December 31, 2019 amounted to Rp 9,372,083,366. The Company's interest in relation to this transaction amounted to Rp 4,729,114,451 as of December 31, 2019, 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% in 2019.

In March 2020, RO sold all of the remaining units of investment. In 2020, the Company recognized loss on change in fair value of investments amounting to Rp 1,644,494,601, which is recorded as "Gain (loss) on change in fair value of investments at fair value through profit and loss" in profit or loss.

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:

	2020	2019	
Saldo awal tahun	14.838.060.361	14.511.658.812	Balance at the beginning of the year
Dampak penerapan PSAK No. 71 (Catatan 63)	(14.838.060.361)	-	Impact of adoption of PSAK No. 71 (Note 63)
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar:			Unrealized gain on increase in fair value:
Reksadana	-	2.640.331.255	Mutual fund
Reklasifikasi ke laba rugi	-	(2.313.929.706)	Reclassification to profit or loss
Saldo akhir tahun	-	14.838.060.361	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:

	2020	2019	
Aset lancar	2.510.973.981.521	2.917.382.282.267	Current assets
Aset tidak lancar	1.774.429.720.245	440.945.711.331	Noncurrent assets
Jumlah	4.285.403.701.766	3.358.327.993.598	Total

## 6. Piutang Usaha

## 6. Trade Accounts Receivable

Rincian piutang usaha terdiri dari:

The details of trade accounts receivable follows:

### a. Berdasarkan Jenis Transaksi

### a. By Nature of Transactions

	2020	2019	
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related parties (Note 52)
Sewa	5.470.606.403	11.982.049.645	Rental
Lain-lain	82.624.924	163.920.657	Others
Jumlah - pihak berelasi	5.553.231.327	12.145.970.302	Total - related parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(216.923.179)	-	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	5.336.308.148	12.145.970.302	Total - net
Pihak ketiga			Third parties
Piutang dari konsumen	83.199.466.166	80.866.474.153	Receivables from customers
Sewa	32.831.267.401	21.325.450.227	Rental
Kamar, makanan dan minuman	11.126.831.745	14.578.086.611	Room, food and beverages
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	2.160.774.951	50.690.379.244	Land and buildings with strata title
Tanah, rumah tinggal dan ruko	112.544.165	2.396.834.099	Land, houses and shophouses
Lain-lain	9.415.666.849	671.396.060	Others
Jumlah - pihak ketiga	138.846.551.277	170.528.620.394	Total - third parties
Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.295.548.340)	(1.738.390.404)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	133.551.002.937	168.790.229.990	Total - net
Jumlah	138.887.311.085	180.936.200.292	Total

**b. Berdasarkan Umur (Hari)**

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

	2020	2019
Pihak berelasi (Catatan 52)		
Belum jatuh tempo	-	-
Jatuh tempo:		
Sampai dengan 1 bulan	2.206.843.697	4.628.865.239
> 1 bulan - 3 bulan	250.279.455	7.499.254.863
> 3 bulan - 6 bulan	2.879.184.996	17.850.200
Jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	216.923.179	-
Jumlah - pihak berelasi	5.553.231.327	12.145.970.302
Cadangan kerugian penurunan nilai	(216.923.179)	-
Jumlah - bersih	5.336.308.148	12.145.970.302
Pihak ketiga		
Belum jatuh tempo	1.210.623.897	26.903.423.837
Jatuh tempo:		
Sampai dengan 1 bulan	35.122.590.342	45.182.080.894
> 1 bulan - 3 bulan	23.552.658.937	27.579.327.685
> 3 bulan - 6 bulan	16.303.556.889	9.473.773.202
> 6 bulan - 1 tahun	11.343.392.458	18.155.498.644
> 1 tahun	46.018.180.414	41.496.125.728
Jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	5.295.548.340	1.738.390.404
Jumlah - pihak ketiga	138.846.551.277	170.528.620.394
Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.295.548.340)	(1.738.390.404)
Jumlah - bersih	133.551.002.937	168.790.229.990
Jumlah	138.887.311.085	180.936.200.292

**b. By Age**

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

Related parties (Note 52)
Not past due
Past due:
Less than 1 month
> 1 month - 3 months
> 3 months - 6 months
Past due and impaired
Total - related parties
Allowance for impairment
Total - net
Third parties
Not past due
Past due:
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

Piutang usaha disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

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

	2020	2019	
Aset lancar			Current assets
Pihak berelasi (Catatan 52)	5.336.308.148	12.145.970.302	Related parties (Note 52)
Pihak ketiga	133.545.826.711	168.785.053.764	Third parties
Aset tidak lancar			Noncurrent assets
Pihak ketiga	5.176.226	5.176.226	Third parties
Jumlah	138.887.311.085	180.936.200.292	Total

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of trade receivables are detailed as follows:

	2020	2019	
Saldo awal	1.738.390.404	1.738.390.404	Beginning balance
Penambahan (Catatan 49)	3.774.081.115	-	Provisions (Note 49)
Saldo akhir	5.512.471.519	1.738.390.404	Ending balance

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk menghitung cadangan kerugian ekspektasian pada tanggal 31 Desember 2020 yang disyaratkan oleh PSAK No. 71, yang memperbolehkan penerapan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang umurnya untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur cadangan kerugian ekspektasian tersebut, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit yang sejenis dan pola tunggakan atau gagal bayar.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, termasuk dalam piutang usaha pihak ketiga-konsumen adalah piutang usaha *buy back* masing-masing sebesar Rp 48.156.773.775 dan Rp 45.980.071.529. 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).

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

## 7. Piutang Lain-lain

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

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penambahan (Catatan 49)	1.493.976.584	-	Provisions (Note 49)
Saldo akhir	1.493.976.584	-	Ending balance

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 71 on December 31, 2020, which permits the use of lifetime expected loss provision for all trade accounts receivable. To measure the expected credit losses, trade accounts receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2020 and 2019 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

As of December 31, 2020 and 2019, trade accounts receivable from third party customers amounting to Rp 48,156,773,775 and Rp 45,980,071,529, 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).

Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in trade accounts receivable from third parties.

There are no trade accounts receivable that are used as collateral as of December 31, 2020 and 2019.

## 7. 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.

The changes in allowance for impairment of other accounts receivables are detailed as follows:

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2020 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2020 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 karena manajemen berpendapat bahwa semua piutang tersebut dapat ditagih.

No allowance for impairment was provided as of December 31, 2019 as management believes that all such receivables are collectible.

**8. Persediaan**

**8. Inventories**

	2020	2019	
Persediaan real estat - bersih			Real estate inventories - net
Tanah dan bangunan yang siap dijual	2.842.835.188.103	3.499.653.540.570	Land and buildings ready for sale
Bangunan yang sedang dikonstruksi	2.111.380.329.780	1.483.367.520.009	Buildings under construction
Tanah yang sedang dikembangkan	5.749.051.344.921	5.201.572.227.971	Land under development
Jumlah	10.703.266.862.804	10.184.593.288.550	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan	(7.195.158.377)	(10.709.602.015)	Allowance for decline in value of inventories
Bersih	10.696.071.704.427	10.173.883.686.535	Net
Persediaan hotel dan lainnya	1.330.952.825	2.996.934.828	Hotel inventories and others
Jumlah	10.697.402.657.252	10.176.880.621.363	Total

**a. Persediaan Real Estat**

**a. Real Estate Inventories**

	2020	2019	
Tanah dan bangunan yang siap dijual			Land and buildings ready for sale
BSD City dan The Element	2.135.780.735.310	2.364.306.877.853	BSD City and The Element
Mega ITC Cempaka Mas	118.310.808.601	118.310.808.601	Mega ITC Cempaka Mas
Grand Wisata	116.065.784.495	168.442.703.664	Grand Wisata
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	82.510.408.585	86.097.078.487	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	14.193.543.561	Duta Mas Fatmawati
Kota Wisata	10.940.268.527	10.495.388.854	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	3.842.601.765	Balikipapan Baru
Banjar Wijaya	3.205.512.497	3.219.925.415	Banjar Wijaya
Graha Cempaka Mas	2.845.392.132	2.845.392.132	Graha Cempaka Mas
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
Legenda Wisata	169.133.327	1.828.712.575	Legenda Wisata
South Gate	-	371.099.508.360	South Gate
Jumlah	2.842.835.188.103	3.499.653.540.570	Subtotal

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Tahun-tahun yang Berakhir**  
**31 Desember 2020 dan 2019**  
**(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, 2020 and 2019**  
**(Figures are Presented in Rupiah,**  
**unless Otherwise Stated)**

	2020	2019	
Bangunan yang sedang dikonstruksi			Buildings under construction
South Gate	809.452.568.325	281.388.127.827	South Gate
BSD City dan The Element	680.879.915.920	680.557.979.444	BSD City and The Element
Klaska Residence	274.935.524.797	158.875.000.229	Klaska Residence
Kota Wisata	96.886.926.762	124.155.205.338	Kota Wisata
Banjar Wijaya	90.054.247.187	108.185.838.606	Banjar Wijaya
Grand City	51.890.749.239	39.021.567.010	Grand City
Apartemen Akasa	34.249.474.916	30.240.751.181	Apartment Akasa
Manado	34.002.874.922	34.002.874.922	Manado
Legenda Wisata	16.760.784.141	14.874.043.066	Legenda Wisata
Grand Wisata	11.585.371.653	2.686.145.986	Grand Wisata
Upper West	10.681.891.918	9.379.986.400	Upper West
Jumlah	<u>2.111.380.329.780</u>	<u>1.483.367.520.009</u>	Subtotal
Tanah yang sedang dikembangkan			Land under development
BSD City	4.219.182.126.665	3.609.066.495.761	BSD City
Kota Wisata	372.370.441.797	409.130.438.338	Kota Wisata
Grand City	301.953.119.427	307.930.961.933	Grand City
Grand Wisata	249.608.077.518	194.696.813.920	Grand Wisata
Manado	153.364.235.061	153.364.235.061	Manado
Legenda Wisata	116.679.575.617	121.838.278.205	Legenda Wisata
Banjar Wijaya	104.976.943.209	139.779.870.109	Banjar Wijaya
South Gate	82.573.439.808	86.133.862.610	South Gate
Taman Permata Buana	50.783.100.982	67.940.453.829	Taman Permata Buana
Kota Bunga	34.580.905.087	34.580.905.087	Kota Bunga
Apartemen Akasa	28.032.118.121	35.060.774.934	Apartment Akasa
Klaska Residence	21.354.983.128	35.485.516.496	Klaska Residence
Upper West	13.592.278.501	6.563.621.688	Upper West
Jumlah	<u>5.749.051.344.921</u>	<u>5.201.572.227.971</u>	Subtotal
Jumlah	10.703.266.862.804	10.184.593.288.550	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan	<u>(7.195.158.377)</u>	<u>(10.709.602.015)</u>	Allowance for decline in value of inventories
Bersih	<u>10.696.071.704.427</u>	<u>10.173.883.686.535</u>	Net

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

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

	2020	2019	
Saldo awal	10.709.602.015	14.059.897.177	Beginning balance
Pengurangan	<u>(3.514.443.638)</u>	<u>(3.350.295.162)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>7.195.158.377</u>	<u>10.709.602.015</u>	Ending balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian 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.

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

Movement in land and buildings ready for sale follows:

	2020	2019	
Saldo awal	3.499.653.540.570	3.222.193.839.621	Beginning balance
Dampak penerapan PSAK No. 72 (Catatan 63)	262.955.507.476	-	Impact of adoption of PSAK No. 72 (Note 63)
Penambahan	940.140.199.939	1.859.026.357.085	Additions
Reklasifikasi	-	(3.796.271.889)	Reclassification
Pengurangan	<u>(1.859.914.059.882)</u>	<u>(1.577.770.384.247)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>2.842.835.188.103</u>	<u>3.499.653.540.570</u>	Ending balance



**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Mutasi bangunan yang sedang dikonstruksi adalah sebagai berikut:

Movement in buildings under construction follows:

	2020	2019	
Saldo awal	1.483.367.520.009	1.092.777.277.729	Beginning balance
Penambahan	1.440.185.689.056	1.430.201.263.696	Additions
Reklasifikasi	(87.662.945.064)	(15.639.355.287)	Reclassification
Pengurangan	(724.509.934.221)	(1.023.971.666.129)	Deductions
Saldo akhir	<u>2.111.380.329.780</u>	<u>1.483.367.520.009</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:

	2020		2019		
	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>	
		%		%	
South Gate	809.452.568.325	81	281.388.127.827	57	South Gate
BSD City					BSD City
Komersial	271.875.896.643	63	384.169.762.975	93	Commercial
Residensial	409.004.019.277	53	296.388.216.469	47	Residential
Klaska Residence	274.935.524.797	57	158.875.000.229	34	Klaska Residence
Kota Wisata	96.886.926.762	88	124.155.205.338	79	Kota Wisata
Banjar Wijaya	90.054.247.187	33	108.185.838.606	95	Banjar Wijaya
Grand City	51.890.749.239	86	39.021.567.010	77	Grand City
Manado	34.002.874.922	21	34.002.874.922	21	Manado
Apartemen Akasa	34.249.474.916	20	30.240.751.181	18	Apartment Akasa
Legenda Wisata	16.760.784.141	33	14.874.043.066	71	Legenda Wisata
Grand Wisata	11.585.371.653	99	2.686.145.986	99	Grand Wisata
Upper West	10.681.891.918	67	9.379.986.400	82	Upper West
Jumlah	<u>2.111.380.329.780</u>		<u>1.483.367.520.009</u>		Total

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land under development follows:

	2020	2019	
Saldo awal	5.201.572.227.971	4.740.093.424.442	Beginning balance
Penambahan	1.007.158.930.349	1.245.638.768.813	Additions
Reklasifikasi	(38.219.209.422)	(13.952.442.000)	Reclassification
Pengurangan	(421.460.603.977)	(770.207.523.284)	Deductions
Saldo akhir	<u>5.749.051.344.921</u>	<u>5.201.572.227.971</u>	Ending balance

Estimasi penyelesaian bangunan yang sedang dikonstruksi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah pada tahun 2021 sampai dengan 2022. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Estimated completion of buildings under construction as of December 31, 2020 and 2019 is between 2021 until 2022. 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 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 23,54% dan 33,37% dari jumlah nilai persediaan.

Reklasifikasi pada tahun 2020 merupakan reklasifikasi dari bangunan yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi masing-masing sebesar Rp 87.662.945.064 dan Rp 38.219.209.422 (Catatan 16). Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

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 15), serta reklasifikasi dari tanah yang sedang dikembangkan ke properti investasi sebesar Rp 13.952.442.000 (Catatan 16). Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

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.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 2020 dan 2019, seluruhnya tercatat atas nama entitas anak.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, seluruh persediaan tanah matang Perusahaan tercatat dalam sertifikat tanah atas nama Perusahaan.

Total inventories ready for sale which already have sales and purchase agreements but had not been recognized as sales in 2020 and 2019, represents 23.54% and 33.37%, respectively, of the total inventories.

Reclassification in 2020 represents reclassification from building under constructions and land under development to investment properties amounting to Rp 87,662,945,064 and Rp 38,219,209,422, respectively (Note 16). Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

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 15) and reclassification from land under development to investment properties amounting to Rp 13,952,442,000 (Note 16). Reclassification were made in connection with changes in intended usage of those assets.

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.

As of December 31, 2020 and 2019, 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, 2020 and 2019, the land titles for all of the subsidiaries' inventories are under the subsidiaries' name.

As of December 31, 2020 and 2019, all of the land under development are under the Company's name.

Grup mengasuransikan seluruh persediaan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak berelasi (Catatan 52) serta PT Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur dan PT BRI Asuransi Indonesia, pihak-pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan (yang merupakan jumlah pertanggungan gabungan dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 15 dan 16) sebesar Rp 4.187.489.734.933 dan US\$ 508.562.725 pada tanggal 31 Desember 2020 dan Rp 3.382.393.840.821 dan US\$ 505.887.352 pada tanggal 31 Desember 2019. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada bulan April 2019, Perusahaan telah melunasi fasilitas pembiayaan dana syirkah temporer dari PT Bank CIMB Niaga Tbk sebesar Rp 6.779.469.916. Pada tahun 2019, beban bagi hasil atas fasilitas pembiayaan dana syirkah temporer yang dikapitalisasi ke bangunan yang sedang dikonstruksi adalah sebesar Rp 191.096.308.

Pada tanggal 31 Desember 2019, tanah seluas 14.719 m<sup>2</sup> dijadikan jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 29).

**b. Persediaan dari Hotel dan Lainnya**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Perlengkapan	261.450.988	1.355.157.105	Supplies
Minuman	40.338.002	188.786.133	Beverages
Makanan	-	332.016.908	Food
Lain-lain	<u>1.029.163.835</u>	<u>1.120.974.682</u>	Others
Jumlah	<u><u>1.330.952.825</u></u>	<u><u>2.996.934.828</u></u>	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan dari hotel tersebut tidak melampaui nilai realisasi bersihnya pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

The Group has insured its inventories with PT Asuransi Sinar Mas, a related party (Note 52), PT Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur and PT BRI Asuransi Indonesia, third parties, against risks of fire, damages, theft and other possible risks (joint insurance coverage with property and equipment and investment properties (Notes 15 and 16) for Rp 4,187,489,734,933 and US\$ 508,562,725 as of December 31, 2020 and Rp 3,382,393,840,821 and US\$ 505,887,352 as of December 31, 2019. Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses on the assets insured.

In April 2019, the Company has fully settled temporary syirkah fund loan facility from PT Bank CIMB Niaga Tbk amounting to Rp 6,779,469,916. In 2019, profit sharing expense on temporary syirkah fund loan facility capitalized to building under construction amounted to Rp 191,096,308.

As of December 31, 2019, land with a total area of 14,719 square meters, are pledged as collateral for bank loan obtainend by PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 29).

**b. Hotel Inventories and Others**

Management believes that the carrying amount of the hotel inventories do not exceed the net realizable value as of December 31, 2020 and 2019.

**9. Uang Muka**

	<u>2020</u>
Pembelian tanah dan gedung	3.403.782.541.481
Kegiatan operasional	38.841.093.301
Promosi	22.239.252.516
Pengurusan sertifikat tanah	9.558.056.593
Lain-lain	<u>10.272.613.456</u>
Jumlah	<u><u>3.484.693.557.347</u></u>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 158.763 m<sup>2</sup> dan 217.841 m<sup>2</sup>. Uang muka pembelian gedung pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 merupakan pembayaran uang muka pembelian gedung di Jakarta Pusat oleh PT Sinar Mas Teladan dan PT Duta Cakra Pesona, entitas-entitas anak.

Pada tahun 2020 dan 2019, biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke uang muka pembelian gedung masing-masing adalah sebesar nihil dan Rp 6.171.667.993 (Catatan 31).

**9. Advances**

	<u>2019</u>	
	3.268.289.840.774	Land and building acquisition
	36.024.259.412	Operational activities
	2.234.866.750	Promotions
	6.083.926.321	Services for processing of land certificates
	<u>18.078.957.011</u>	Others
Jumlah	<u><u>3.330.711.850.268</u></u>	Total

As of December 31, 2020 and 2019, 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 158,763 square meters and 217,841 square meters, respectively. As of December 31, 2020 and 2019, 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.

In 2020 and 2019, borrowing costs capitalized to advances for building acquisition amounted to nil and Rp 6,171,667,993, respectively (Note 31).

**10. Pajak Dibayar Dimuka**

	<u>2020</u>
Pajak penghasilan	
Pasal 21	23.022.777
Pasal 23	575.660.088
Pasal 4 ayat 2 (Catatan 50)	232.425.512.190
Pasal 25	699.945.782
Pasal 29 (Catatan 50)	13.402.145.700
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	<u>241.601.694.233</u>
Jumlah	<u><u>488.727.980.770</u></u>

**11. Biaya Dibayar Dimuka**

	<u>2020</u>
Beban dari kontrak dengan pelanggan	74.457.504.823
Lisensi	34.301.850.000
Media promosi	12.197.500.000
Perlengkapan	4.554.283.375
Program kepemilikan kendaraan	828.799.996
Sewa	471.519.926
Asuransi	178.508.600
Lain-lain	<u>11.963.048.353</u>
Jumlah	<u><u>138.953.015.073</u></u>

**10. Prepaid Taxes**

	<u>2019</u>	
	3.492.223	Income taxes
	85.720.366	Article 21
	201.267.222.494	Article 23
	-	Article 4 paragraph 2 (Note 50)
	13.402.145.700	Article 25
	<u>240.662.739.608</u>	Article 29 (Note 50)
		Value Added Tax - net
Jumlah	<u><u>455.421.320.391</u></u>	Total

**11. Prepaid Expenses**

	<u>2019</u>	
	-	Costs from contract with customers
	6.396.750.000	License
	15.767.500.000	Promotion media
	5.625.879.475	Fit out
	6.349.265.120	Car ownership program
	282.953.431	Rental
	226.989.290	Insurance
	<u>4.387.431.633</u>	Others
Jumlah	<u><u>39.036.768.949</u></u>	Total

Biaya dibayar dimuka disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

	2020	2019	
Aset lancar	59.220.731.489	13.530.334.269	Current assets
Aset tidak lancar	79.732.283.584	25.506.434.680	Noncurrent assets
Jumlah	<u>138.953.015.073</u>	<u>39.036.768.949</u>	Total

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

Pada tanggal 31 Desember 2020, beban dari kontrak dengan pelanggan merupakan biaya komisi penjualan. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan unit real estat kepada pelanggan. Amortisasi dari biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai bagian dari beban penjualan.

As of December 31, 2020, cost from contract with customers consists of sales commission. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the real estat unit to the customer. Amortization of cost from contract with customers recorded as part of selling expenses.

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

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

## 12. Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha

	2020
PT Indonesia International Expo (IIE)	19.861.860.457
PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)	-
PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)	-
Jumlah	19.861.860.457
Cadangan kerugian penurunan nilai	(21.366.450)
Jumlah - Bersih	<u>19.840.494.007</u>

## 12. Due from Related Parties

	2019	
PT Indonesia International Expo (IIE)	18.572.500.286	PT Indonesia International Expo (IIE)
PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)	216.050.000.000	PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)
PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)	27.500.000.000	PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)
Jumlah	262.122.500.286	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	Allowance for impairment losses
Jumlah - Bersih	<u>262.122.500.286</u>	Total - Net

### 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 2020 dan 2019, jumlah pinjaman yang telah diberikan kepada IIE adalah sebesar Rp 23.740.500.000.

As of December 31, 2020 and 2019, total loan given to IIE amounted to Rp 23,740,500,000.

Nilai tercatat piutang pihak berelasi non-usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 pada biaya perolehan diamortisasi masing-masing adalah sebesar Rp 19.840.494.007 dan Rp 18.572.500.286.

Dampak pendiskontoan pinjaman ini menggunakan suku bunga pasar (Rugi hari ke-1) pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar nihil dan Rp 5.678.555.810 yang disajikan sebagai bagian dari akun "Dampak pendiskontoan aset keuangan" dalam laba rugi. Amortisasi rugi hari ke-1 tersebut selama tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 1.289.360.171 dan Rp 2.143.993.679 yang disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan bunga dan investasi" (Catatan 47).

#### **IKP**

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

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

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

Pada tahun 2020, IKP menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 25.051.718.000.

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

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham IKP yang didokumentasikan dalam Akta No. 6 tanggal 15 Desember 2020 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham IKP menyetujui konversi atas utang para pemegang saham menjadi modal saham. Sehingga seluruh pinjaman yang telah diberikan kepada IKP sebesar Rp 241.101.718.000 dikonversi menjadi investasi dalam saham. Transaksi ini mengakibatkan perubahan persentase kepemilikan KPD dalam IKP.

As of December 31, 2020 and 2019, the carrying value of amounts due from related parties at amortized cost amounted to Rp 19,840,494,007 and Rp 18,572,500,286, respectively.

The effect of discounting this loan using market interest rate (Day 1 loss) in 2020 and 2019 amounting to nil and Rp 5,678,555,810, respectively, is presented as part of "Impact of discounting of financial assets" in profit or loss, respectively. In 2020 and 2019, amortization of this Day 1 loss amounted to Rp 1,289,360,171 and Rp 2,143,993,679, respectively, which is presented as part of "Interest and investment income" (Note 47).

#### **IKP**

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

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

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

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

In 2020, IKP received additional loan amounting to Rp 25,051,718,000.

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

Based on Stockholders' Circular Decision Statement of IKP which documented on Notarial Deed No. 6 dated December 15, 2020 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang,, IKP shareholders' agreed on conversion of shareholders' loan to capital stock. Thus, loans given to IKP totalling to Rp 241,101,718,000 were converted into investment in stocks. This transaction changed KPD's ownership interest in IKP.

Pendapatan bunga pinjaman untuk tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar nihil dan 15.150.198.630 yang disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan bunga dan investasi" (Catatan 47).

Interest income on loan for 2020 and 2019 amounted to nil and Rp 15,150,198,630, respectively, and presented as part of "Interest and investment income" (Note 47).

**KII**

Pada tahun 2018, PT Duta Semesta Mas (DSM), 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 (DSM), 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.

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 tahun 2020, KII menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 10.216.939.000.

In 2020, KII received additional loan amounting to Rp 10,216,939,000.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham KII yang didokumentasikan dalam Akta No. 4 tanggal 8 Oktober 2020 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham KII menyetujui konversi atas utang para pemegang saham menjadi modal saham. Sehingga seluruh pinjaman yang telah diberikan kepada KII sebesar Rp 37.716.939.000 dikonversi menjadi investasi dalam saham. Transaksi ini tidak mengakibatkan perubahan persentase kepemilikan DSM dalam KII.

Based on Stockholders' Circular Decision Statement of KII which documented on Notarial Deed No. 4 dated October 8, 2020 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, KII shareholders' agreed on conversion of shareholders' loan to capital stock. Thus, loans given to KII totalling to Rp 37,716,939,000 were converted into investment in stocks. This transaction do not result in changes of DSM's ownership interest in KII.

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>2020</u>	<u>2019</u>	
Aset lancar	-	243.550.000.000	Current assets
Aset tidak lancar	19.840.494.007	18.572.500.286	Noncurrent assets
Jumlah	<u>19.840.494.007</u>	<u>262.122.500.286</u>	Total

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi non-usaha adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment of due from related parties are detailed as follows:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Penambahan (Catatan 49)	21.366.450	-	Provisions (Note 49)
Saldo akhir	<u>21.366.450</u>	<u>-</u>	Ending balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2020 memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.

Management believes that the allowance for impairment as of December 31, 2020 is adequate to cover possible losses from uncollectible accounts.

Tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut pada tanggal 31 Desember 2019 karena manajemen berpendapat bahwa semua piutang tersebut dapat ditagih.

No allowance for impairment was provided as of December 31, 2019 as management believes that all such receivables are collectible.

### 13. Investasi dalam Saham

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

### 13. Investments in Shares

This account consists of the following investments in shares:

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019	
Metode ekuitas:			Equity method:
Asosiasi	5.364.089.584.896	5.960.398.577.333	Associates
Ventura bersama	1.325.403.032.171	1.176.024.083.723	Joint ventures
Pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	90.104.000.000	-	At FVOCI
Metode biaya - Saham biasa	-	16.449.087.800	Cost method - Common shares
Jumlah	<u>6.779.596.617.067</u>	<u>7.152.871.748.856</u>	Total

Rincian entitas asosiasi dan ventura bersama dari Grup pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Details of the Group's associates and joint ventures as of December 31, 2020 and 2019 follows:

Nama Entitas/ Name of Entity	Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ Place of Business/ Country of Incorporation	Kepemilikan/ Ownership %		Aktivitas Utama/ Principal Activity
		2020	2019	
Entitas asosiasi/Associates				
PT Matra Olahcipta	Indonesia	50,00	50,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
PT Plaza Indonesia Mandiri	Indonesia	48,48	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	40,00	Pusat perbelanjaan/Shopping center
DIRE Simas Plaza Indonesia	Indonesia	38,83	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	Jasa pengaturan acara/



**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Nama Entitas/ Name of Entity	Lokasi Usaha/ Negara Domisili/ Place of Business/ Country of Incorporation	Kepemilikan/ Ownership %		Aktivitas Utama/ Principal Activity
		2020	2019	
<b>Ventura bersama/Joint ventures</b>				
PT Itomas Kembangan Perdana	Indonesia	57,34	51,00	Perumahan/Real estate
PT Bumi Parama Wisesa	Indonesia	51,00	51,00	Perumahan/Real estate
PT Serpong Mas Telematika	Indonesia	49,50	49,50 **)	Telekomunikasi/Telecommunication
PT Indonesia International Expo	Indonesia	49,00	49,00	Sewa ruang pameran/ Rental exhibition space
PT Syandana Berkat Usaha	Indonesia	49,00	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	40,00	Jasa perhotelan/Hospitality service
PT Sinar Mitbana Mas	Indonesia	40,00	-	Belum beroperasi komersial/ Has not been in commercial operation
PT Duti Diamond Development	Indonesia	30,00	30,00	Perumahan/Real estate

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

\*\*) Persentase kepemilikan proforma (Catatan 62)/Proforma ownership interest (Note 62)

**Metode Ekuitas**

**Equity Method**

**a. Entitas Asosiasi**

**a. Associates**

Investasi dalam entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The details of investments in associates follows:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama tahun 2020/Changes during year 2020					Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Dampak Penerapan PSAK No. 72 (Catatan 63)/ Impact of Adoption PSAK No. 72 (Note 63)	Penambahan (Penurunan) Investasi/ Addition (Deduction) 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	
PT Matra Olahcipta	68.471.751.268	-	-	-	(53.458.538)	129.951.125	68.548.243.855
PT Plaza Indonesia Mandiri	793.940.213.211	-	-	-	(43.463.439.592)	894.777.136	751.371.550.755
PT Citraagung Tirta Jatim	9.109.801.653	-	-	(8.000.000.000)	3.626.523.632	55.132.963	4.791.258.248
PT Sahabat Kota Wisata	133.938.917.410	2.873.450.000	-	-	3.674.482.265	-	140.486.849.675
PT Sahabat Duta Wisata	36.854.934.919	1.610.202.500	-	-	917.548.166	-	39.592.685.585
DIRE Simas Plaza Indonesia	4.121.433.316.164	-	-	(103.379.283.882)	(482.320.747.130)	-	3.535.733.285.152
PT AMSL Delta Mas	233.390.519.175	-	-	-	(63.802.330)	-	233.326.716.845
PT AMSL Indonesia	-	-	-	-	-	-	-
PT Karawang Bukit Golf	472.060.572.368	-	4.809.737.800	-	(1.760.779.013)	(171.424)	475.109.359.731
PT Binamaju Mitra Sejati	75.747.921.226	(740.654.152)	-	(21.675.000.000)	3.458.989.925	38.594.596	56.829.851.595
PT Kelkyu Iomas Indonesia	15.450.745.643	(147.890.642)	44.046.504.000	-	(1.039.967.887)	-	58.309.391.114
PT Indonesia International Graha	84.296	-	250.000	-	62.495	(4.450)	392.341
Jumlah/ total	5.960.398.577.333	3.795.107.706	48.856.491.800	(133.054.283.882)	(517.024.588.007)	1.118.279.946	5.364.089.584.896

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					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 Plaza Indonesia Mandiri	-	807.169.000.000	-	-	(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	-	133.938.917.410
PT Sahabat Duta Wisata	-	100.000.000.000	-	-	353.226.733	-	36.854.934.919
DIRE Simas Plaza Indonesia	-	4.038.172.181.100	-	-	83.261.135.064	-	4.121.433.316.164
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 Kelkyu Iomas 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	504.208.623.552	(857.963.110.408)	-	202.853.809.499	(2.940.226.976)	5.960.398.577.333

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 Citraagung Tirta Jatim (CTJ)

Pada tahun 2020 dan 2019, CTJ membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 20.000.000.000 atau setara dengan Rp 20.000.000 per lembar saham dan Rp 17.500.000.000 atau setara dengan Rp 17.500.000 per lembar saham. Bagian DUTI atas pembagian dividen tunai masing-masing adalah sebesar Rp 8.000.000.000 dan Rp 7.000.000.000.

PT Sahabat Kota Wisata (SKW)

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 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)

In 2020 and 2019, CTJ agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 20,000,000,000 or equivalent to Rp 20,000,000 per share and Rp 17,500,000,000 or equivalent to Rp 17,500,000 per share. The share of DUTI on this cash dividend amounted to Rp 8,000,000,000 and Rp 7,000,000,000, respectively.

PT Sahabat Kota Wisata (SKW)

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%.

DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE)

Pada tanggal 21 Juni 2019, Perusahaan menempatkan investasi pada DIRE 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 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 bulan Mei 2020, DIRE membagikan dividen tunai kepada pemilik unit sebesar Rp 266.240.000.000 atau setara dengan Rp 12,8 per unit. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 103.379.283.882.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, jumlah unit DIRE yang dimiliki Perusahaan adalah sebanyak 8.076.344.363 unit atau sebesar 38,83%, yang diukur pada nilai wajar masing-masing sebesar Rp 3.535.733.285.152 dan Rp 4.121.433.316.164.

Basis nilai wajar yang digunakan oleh DIRE atas investasinya ditentukan berdasarkan laporan penilaian real estat dari penilai independen. Dalam laporan penilaiannya, penilai menerapkan penyesuaian atas dampak jangka pendek dari kondisi pandemi Covid-19 yang terjadi. Penyesuaian ini, yang dibuat berdasarkan faktor spesifik tiap properti dan kondisi penyewa, termasuk penambahan periode dimana properti tidak tersewa, kenaikan biaya operasi untuk kebersihan area umum dan penurunan tingkat kenaikan pendapatan. Hal-hal ini menyebabkan dampak penilaian yang negatif pada tanggal 31 Desember 2020 sehingga Perusahaan mengakui bagian dari kerugian nilai wajar yang diakui DIRE sebesar Rp 482.320.747.130 sebagai bagian dari ekuitas pada rugi bersih dari entitas asosiasi. Sedangkan pada tahun 2019, Perusahaan mengakui bagian dari keuntungan nilai wajar yang diakui DIRE sebesar Rp 83.261.135.064 sebagai bagian dari ekuitas pada laba bersih dari entitas asosiasi.

DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE)

On June 21, 2019, the Company placed investment in DIRE 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 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.

In May 2020, DIRE distributed cash dividend to unit holder amounting to Rp 266,240,000,000 or equivalent to Rp 12.8 per unit. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 103,379,283,882.

As of December 31, 2020 and 2019, the Company owns 8,076,344,363 units or equivalent to 38.83% ownership interest in DIRE, that is recorded at fair value amounting to Rp 3,535,733,285,152 and Rp 4,121,433,316,164, respectively.

The fair value basis applied by DIRE to its underlying investments was determined by reference to the real estate valuation report prepared by an independent professional valuer. Across the portfolio, the valuer adopted a range of adjustments to reflect the short-term impact of the current COVID-19 pandemic situation. These adjustments, which were made based on property-specific factors and considered each property's tenancy mix, included increases in vacancy periods, increases in operating costs for common area cleaning and reduction in revenue growth rates. These have resulted in a negative valuation impact as at December 31, 2020 and the Company has therefore recognised its share of fair value loss recognised by DIRE amounting to Rp 482,320,747,130 as part of share in net loss of associates. While in 2019, the Company recognized its share of fair value gain recognized by DIRE amounting to Rp 83,261,135,064 as part of share in net income of associates.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI mengalami kerugian pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 103.382.051.152 dan Rp 75.412.282.166 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

PT Karawang Bukit Golf (KBG)

Pada tanggal 10 Desember 2020, para pemegang saham KBG setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 15.500.000.000. Bagian Perusahaan atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 4.220.650.000. Kenaikan modal ini dilakukan secara proporsional sehingga komposisi kepemilikan saham KBG tidak berubah.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

Pada tahun 2020 dan 2019, BMS membagikan dividen tunai kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 85.000.000.000 atau setara dengan Rp 42.500 per lembar saham dan Rp 60.000.000.000 atau setara dengan Rp 30.000 per lembar saham. Bagian PT Sinarwisata Permai, entitas anak, atas pembagian dividen tunai adalah masing-masing sebesar Rp 21.675.000.000 dan Rp 15.300.000.000.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham KII yang didokumentasikan dalam Akta No. 4 tanggal 8 Oktober 2020 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham KII menyetujui konversi atas utang para pemegang saham menjadi modal saham. Sehingga seluruh pinjaman yang telah diberikan kepada KII sebesar Rp 37.716.939.000 dikonversi menjadi investasi dalam saham. Transaksi ini tidak mengakibatkan perubahan persentase kepemilikan DSM dalam KII.

PT AMSL Indonesia (AMSLI)

AMSLI has reported losses as of December 31, 2020 and 2019. As of December 31, 2020 and 2019, 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 103,382,051,152 and Rp 75,412,282,166 as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

PT Karawang Bukit Golf (KBG)

On December 10, 2020, the stockholders agreed to increase KBG's issued and paid-up capital stock amounting to Rp 15,500,000,000. The Company's share in this increase amounted to Rp 4,220,650,000. There was no change in the ownership interest of stockholders since the increase was done proportionately.

PT Binamaju Mitra Sejati (BMS)

In 2020 and 2019, BMS agreed to distribute cash dividend to stockholders amounting to Rp 85,000,000,000 or equivalent to Rp 42,500 per share and Rp 60,000,000,000 or equivalent to Rp 30,000 per share, respectively. The share of the PT Sinarwisata Permai, a subsidiary, on this cash dividend amounted to Rp 21,675,000,000 and Rp 15,300,000,000, respectively.

PT Keikyu Itomas Indonesia (KII)

Based on Stockholders' Circular Decision Statement of KII which documented on Notarial Deed No. 4 dated October 8, 2020 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, KII shareholders' agreed on conversion of shareholders' loan to capital stock. Thus, loans given to KII totalling to Rp 37,716,939,000 were converted into investment in stocks. This transaction do not result in changes of DSM's ownership interest in KII.

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 Estate (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 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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:

	2020						
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Matra Olahcipta	DIRE Simas Plaza Indonesia	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
<i>Aset/Assets</i>							
Lancar/ <i>Current</i>	262.037.150.000	85.153.126.357	146.064.912.683	151.331.439.842	9.118.388.842.281	184.653.517.235	131.436.020.995
Tidak lancar/ <i>Noncurrent</i>	1.872.385.636.000	622.166.086.974	88.720.130.270	3.682.574.095	-	339.767.674.309	76.020.876.272
<i>Jumlah/Total</i>	<u>2.134.422.786.000</u>	<u>707.319.213.331</u>	<u>234.785.042.953</u>	<u>155.014.013.937</u>	<u>9.118.388.842.281</u>	<u>524.421.191.544</u>	<u>207.456.897.267</u>
<i>Liabilitas/Liabilities</i>							
Jangka pendek/ <i>Current</i>	37.180.067.000	268.556.223	35.544.948.627	10.304.525.048	12.381.343.641	634.687.997	5.580.156.434
Jangka panjang <i>Noncurrent</i>	40.052.401.000	-	5.311.154.224	8.430.353.980	-	-	13.794.565.384
<i>Jumlah/Total</i>	<u>77.232.468.000</u>	<u>268.556.223</u>	<u>40.856.102.851</u>	<u>18.734.879.028</u>	<u>12.381.343.641</u>	<u>634.687.997</u>	<u>19.374.721.818</u>
<i>Pendapatan/</i>							
<i>Revenues</i>	68.099.755.000	90.000.000	1.504.155.565	11.029.451.066	(1.221.794.141.000)	-	28.896.543.056
<i>Beban/Expenses</i>	(102.647.535.000)	(1.260.204.743)	(5.940.490.150)	(5.245.504.681)	(20.390.971.000)	(665.984.571)	(38.689.071.253)
<i>Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)</i>	<u>(92.126.954.000)</u>	<u>(193.340.372)</u>	<u>13.564.666.375</u>	<u>(106.917.077)</u>	<u>(1.242.185.112.000)</u>	<u>9.186.205.662</u>	<u>(6.464.093.931)</u>
	2019						
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Matra Olahcipta	DIRE Simas Plaza Indonesia	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	10.625.044.000.000	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	-	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>10.625.044.000.000</u>	<u>517.518.300.485</u>	<u>201.561.066.152</u>

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	2019						
	PT Plaza Indonesia Mandiri	PT AMSL Delta Mas	PT Binamaju Mitra Sejati	PT Matra Olahcipta	DIRE Simas Plaza Indonesia	PT Sahabat Kota Wisata	PT Karawang Bukit Golf
Liabilitas/Liabilities							
Jangka pendek/ Current	43.882.071.000	192.321.547	14.898.495.939	13.056.377.315	10.611.390.000	2.917.972.600	9.555.239.583
Jangka panjang Noncurrent	162.986.817.000	-	5.115.466.114	15.042.123.390	-	-	12.958.927.733
Jumlah/Total	206.868.888.000	192.321.547	20.013.962.053	28.098.500.705	10.611.390.000	2.917.972.600	22.514.167.316
Pendapatan/ Revenues	94.127.576.000	90.000.000	16.824.845.494	16.680.710.958	225.044.000.000	-	34.248.115.750
Beban/Expenses	(83.887.232.000)	(2.614.292.713)	(11.320.259.353)	(6.971.360.662)	(10.611.390.000)	(198.118.350)	(45.235.645.574)
Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)	332.713.936.000	(2.524.292.713)	67.966.524.585	7.065.040.454	214.432.610.000	14.600.327.885	(6.033.836.413)

**b. Ventura Bersama**

Perubahan dalam kepentingan pada ventura bersama, adalah sebagai berikut:

**b. Joint Ventures**

Movement of interests in the joint ventures are summarized as follows:

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Perubahan selama 2020/ Changes during 2020						Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Dampak Penerapan PSAK No. 72 dan PSAK No. 73 (Catatan 63)/ Impact of Adoption PSAK No. 72 and PSAK No. 73 (Note 63)	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 dan Transaksi dengan Ventura Bersama/ Realized Gains on Transactions with the Joint Ventures	
PT Itomas Kembangan Perdana	12.249.860.006	(12.249.860.006)	241.101.718.000	-	(21.306.042.802)	(5.690.782)	-	219.789.984.416
PT Bumi Parama Wisesa	628.747.410.165	(32.181.582.574)	-	(76.477.050.000)	98.373.404.672	(85.098.086)	23.184.804.978	641.561.889.155
PT Serpong Mas Telematika	87.000.000.000	-	13.400.000.000	-	(20.824.328.693)	-	(90.360.000)	79.485.311.307
PT Indonesia International Expo	290.382.303.996	-	-	-	(86.008.049.469)	(425.256.232)	-	203.948.998.295
PT Syandana Berkat Usaha	4.900.000.000	-	-	-	110.408.347	-	-	5.010.408.347
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	2.436.572.222	-	-	(2.000.000.000)	1.314.947.438	-	-	1.751.519.660
PT BSD Diamond Development	121.699.407.117	(6.829.830.889)	-	-	19.646.088.594	106.068.508	-	134.621.733.330
PT Sinar Artotel Indonesia	139.639.891	-	-	(79.711.913)	54.295.568	-	-	114.223.546
PT Sinar Mitbana Mas	-	-	10.800.000.000	-	(652.792)	-	-	10.799.347.208
PT Duti Diamond Development	28.468.890.326	1.800.000.000	-	-	(1.949.273.419)	-	-	28.319.616.907
Jumlah/Total	1.176.024.083.723	(49.461.273.469)	265.301.718.000	(78.556.761.913)	(10.589.202.556)	(409.976.592)	23.184.804.978	1.325.403.032.171

Nama Entitas/ Name of Companies	Nilai Investasi Awal Tahun/ Carrying Value of Investment at the Beginning of the Year	Disajikan kembali (Catatan 62)/As restated (Note 62)						Nilai Investasi Akhir Tahun/ Carrying Value of Investment at the End of the Year
		Perubahan selama 2019/ Changes during 2019	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 dan Transaksi dengan Ventura Bersama/ Realized 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 Serpong Mas Telematika	76.000.000.000	11.000.000.000	-	-	-	-	-	87.000.000.000
PT Itomas Kembangan Perdana	10.730.865.979	-	-	(5.368.547.024)	14.224.769	6.873.316.282	-	12.249.860.006
PT Indonesia International Expo	333.258.120.297	-	-	(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 Duti Diamond Development	-	99.000.000.000	-	108.357.090	-	-	(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	1.286.603.081.994	114.940.000.000	(156.547.500.000)	43.969.191.315	(2.436.413.640)	37.918.926.923	(70.639.466.764)	1.176.024.083.723

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham IKP yang didokumentasikan dalam Akta No. 6 tanggal 15 Desember 2020 dari Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham IKP menyetujui konversi atas utang para pemegang saham menjadi modal saham. Sehingga seluruh pinjaman yang telah diberikan kepada IKP dan bunga yang belum dibayar sebesar Rp 241.101.718.000 dikonversi menjadi investasi dalam saham. Transaksi ini mengakibatkan perubahan persentase kepemilikan KPD dalam IKP dari 51,00% menjadi 57,34%.

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 Bumi Parama Wisesa (BPW)

Pada tahun 2020 dan 2019, Perusahaan mencatat bagian keuntungan direalisasi dari transaksi penjualan tanah kepada BPW masing-masing sebesar Rp 23.184.804.978 dan Rp 31.045.610.641.

Pada tahun 2020 dan 2019, BPW membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 149.955.000.000 atau setara dengan Rp 76.900 per lembar saham dan Rp 302.250.000.000 atau setara dengan Rp 155.000 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah masing-masing sebesar Rp 76.477.050.000 dan Rp 154.147.500.000.

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

SMTA merupakan ventura bersama yang dimiliki oleh PT Serpong Mas Media (SMM), entitas anak yang diakuisisi pada tahun 2020 dari entitas sependangali (Catatan 62) sehingga investasi pada SMTA disajikan sejak periode yang paling awal disajikan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, investasi dalam SMTA termasuk piutang pihak berelasi non-usaha masing-masing sebesar Rp 100.400.000.000 dan Rp 87.000.000.000.

PT Itomas Kembangan Perdana (IKP)

Based on Stockholders' Circular Decision Statement of IKP which documented on Notarial Deed No. 6 dated December 15, 2020 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang,, IKP shareholders' agreed on conversion of shareholders' loan to capital stock. Thus, loans given to IKP and unpaid interest totalling to Rp 241,101,718,000 were converted into investment in stocks. This transaction changed KPD's ownership interest in IKP from 51.00% to 57.34%.

In 2019, PT Kembangan Permai Development, a subsidiary, recorded realized gain from land sold to IKP amounting to Rp 6,873,316,282.

PT Bumi Parama Wisesa (BPW)

In 2020 and 2019, the Company recorded realized gain from land sold to BPW amounting to Rp 23,184,804,978 and Rp 31,045,610,641, respectively.

In 2020 and 2019, BPW agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 149,955,000,000 or equivalent to Rp 76,900 per share and Rp 302,250,000,000 or equivalent to Rp 155,000 per share, respectively. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 76,477,050,000 and Rp 154,147,500,000, respectively.

PT Serpong Mas Telematika (SMTA)

SMTA is a joint venture owned by PT Serpong Mas Media (SMM), a subsidiary which was acquired in 2020 from entities under common control (Note 62), therefore investment in SMTA is presented since the beginning of presentation period.

As of December 31, 2020 and 2019, investment in SMTA included due from a related party amounting to Rp 100,400,000,000 and Rp 87,000,000,000, respectively.



Berdasarkan Perjanjian Pinjaman tanggal 18 Februari 2016 yang diamandemen pada tanggal 4 Juli 2019 dan 5 Juli 2019, SMM memberikan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 76.000.000.000 kepada SMTA. Jangka waktu pinjaman adalah 8 tahun. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar tingkat bunga pinjaman Lembaga Penjamin Simpanan pada tanggal terakhir setiap bulannya ditambah 3%.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 20 September 2019, SMM memberikan tambahan pinjaman dengan jumlah maksimal sebesar Rp 32.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 9 tahun. Suku bunga pinjaman per tahun adalah sebesar tingkat bunga pinjaman Lembaga Penjamin Simpanan pada tanggal terakhir setiap bulannya ditambah 3%.

Kerugian penurunan nilai atas piutang ini pada tahun 2020 dan 2019 adalah sebesar Rp 90.360.000 dan nihil (Catatan 49).

#### 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%.

#### BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua (BKS)

Pada tahun 2020 dan 2019, BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua membagikan keuntungan kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 5.000.000.000 dan Rp 6.000.000.000. Bagian PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, atas pembagian keuntungan ini masing-masing adalah sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 2.400.000.000.

#### PT Sinar Artotel Indonesia (SAI)

Pada tahun 2020, SAI membagikan dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 199.279.782 atau setara dengan Rp 1.992.798 per lembar saham. Bagian Perusahaan atas pembagian dividen tunai adalah sebesar Rp 79.711.913.

Based on Loan Agreement dated February 18, 2016, which was amended on July 4, 2019 and July 5, 2019, SMM agreed to provide loan to SMTA with maximum amount of Rp 76,000,000,000. The loan will mature on 8 years. Annual interest rate of the loan is interest rate of Lembaga Penjamin Simpanan at end of month plus 3%.

Based on Loan Agreement dated September 20, 2019, SMM agreed to provide additional loan to SMTA with maximum amount of Rp 32,000,000,000. The loan will mature on 9 years. Annual interest rate of the loan is interest rate of Lembaga Penjamin Simpanan at end of month plus 3%.

In 2020 and 2019, impairment on this receivable amounted to Rp 90,360,000 and nil, respectively (Note 49).

#### 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)

In 2020 and 2019, BKS Pasar Pagi – ITC Mangga Dua agreed to distribute profit to stockholders amounting to Rp 5,000,000,000 and Rp 6,000,000,000, respectively. The share of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, on this profit amounted to Rp 2,000,000,000 and Rp 2,400,000,000, respectively.

#### PT Sinar Artotel Indonesia (SAI)

In 2020, SAI agreed to distribute cash dividends to stockholders amounting to Rp 199,279,782 or equivalent to Rp 1,992,798 per share. The share of the Company on this cash dividend amounted to Rp 79,711,913.

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 Sinar Mitbana Mas (SIMM)

Pada bulan November 2020, Perusahaan dan MUDF IDR I Pte. Ltd., pihak ketiga, mendirikan SIMM, ventura bersama, dengan jumlah penyertaan masing-masing sebesar Rp 10.800.000.000 dan Rp 16.200.000.000. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SIMM 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).

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 Sinar Mitbana Mas (SIMM)

In November 2020, the Company and MUDF IDR I Pte. Ltd., a third party, established SIMM, a joint venture, with a total investment of Rp 10,800,000,000 and Rp 16,200,000,000, respectively. The Company's ownership interest in SIMM 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 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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:

	2020	2019	
Aset			Assets
Lancar - kas dan setara kas	1.134.010.336.257	903.249.337.064	Current - cash and cash equivalents
Lancar - (tidak termasuk kas dan setara kas)	3.659.751.568.289	3.418.180.367.055	Current (excluding cash and cash equivalents)
Tidak lancar	2.889.415.114.473	3.438.023.287.708	Noncurrent
Jumlah	<u>7.683.177.019.019</u>	<u>7.759.452.991.827</u>	Total
Liabilitas			Liabilities
Jangka pendek - utang usaha dan utang lain-lain	93.429.147.859	48.295.410.725	Current - trade account payable and other accounts payable
Jangka pendek (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	560.524.998.843	1.112.434.692.774	Current (excluding trade and other accounts payable)
Jangka panjang (tidak termasuk utang usaha dan utang lain-lain)	<u>1.344.716.031.617</u>	<u>1.075.597.650.479</u>	Noncurrent (excluding trade and other accounts payable)
Jumlah	<u>1.998.670.178.319</u>	<u>2.236.327.753.978</u>	Total
Jumlah ekuitas	<u>5.684.506.840.700</u>	<u>5.523.125.237.849</u>	Total Equity
Pendapatan	<u>1.415.565.103.653</u>	<u>1.105.711.658.671</u>	Revenues
Penyusutan dan amortisasi	<u>112.636.101.876</u>	<u>118.984.507.667</u>	Depreciation and amortization
Pendapatan bunga	<u>42.469.335.689</u>	<u>52.414.752.170</u>	Interest income
Beban bunga	<u>(172.361.378.886)</u>	<u>(99.532.399.208)</u>	Interest expense
Laba sebelum pajak	42.336.275.569	74.188.669.306	Income before tax
Beban pajak	<u>(807.058.499)</u>	<u>(933.117.957)</u>	Tax expense
Laba tahun berjalan	41.529.217.070	73.255.551.349	Profit for the year
Rugi komprehensif lain	<u>(610.942.093)</u>	<u>(4.982.416.018)</u>	Other comprehensive loss
Jumlah penghasilan komprehensif	<u>40.918.274.977</u>	<u>68.273.135.331</u>	Total comprehensive income

Grup tidak memiliki bagian atas liabilitas kontinjensi atau komitmen permodalan dari ventura bersama dan entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

The Group has no share of any contingent liabilities or capital commitments of the joint ventures and associates as of December 31, 2020 and 2019.

**Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan  
Kprehensif Lain**

Investasi dalam saham yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan kprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
PT Damai Indah Golf Tbk	11.010.000.000	-	PT Damai Indah Golf Tbk
PT Bintaro Serpong Damai	4.850.000.000	-	PT Bintaro Serpong Damai
Keuntungan yang belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar	74.244.000.000	-	Unrealized gain on increase in fair value
Jumlah - Bersih	<u>90.104.000.000</u>	<u>-</u>	Net

Perubahan nilai wajar atas keuntungan belum direalisasi dari aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan kprehensif lain pada ekuitas di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
Saldo awal tahun	-	-	Balance at the beginning of the year
Dampak penerapan PSAK No. 71 (Catatan 63)	73.720.000.000	-	Impact of adoption of PSAK No. 71 (Note 63)
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai wajar (Catatan 38)	524.000.000	-	Unrealized gain on increase in fair value (Note 38)
Saldo akhir tahun	<u>74.244.000.000</u>	<u>-</u>	Balance at the end of the year

**Metode Biaya**

Investasi dalam saham yang dicatat dengan metode biaya atas saham biasa adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
PT Damai Indah Golf Tbk	-	11.010.000.000	PT Damai Indah Golf Tbk
PT Bintaro Serpong Damai	-	4.850.000.000	PT Bintaro Serpong Damai
PT Karawang Bukit Golf	-	589.087.800	PT Karawang Bukit Golf
Jumlah	<u>-</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.

**At Fair Value Through Other Comprehensive  
Income**

Investments in common shares of stock recorded at fair value through other comprehensive income follows:

Movement of cumulative unrealized gain on financial assets at fair value through OCI under the equity section of the consolidated statements of financial position is as follows:

**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.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2019, DUTI memiliki investasi pada saham biasa PT Karawang Bukit Golf (KBG) sebesar Rp 589.087.800 dengan jumlah saham sebanyak tujuh (7) lembar.

As of December 31, 2019, 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.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 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).

As of December 31, 2019, 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).

Investasi pada saham yang dimiliki terutama ditujukan untuk investasi jangka panjang.

The aforementioned investments in shares of stock are held primarily for long-term growth purposes.

#### 14. Tanah yang Belum Dikembangkan

#### 14. Land for Development

Akun ini terdiri dari tanah mentah berdasarkan ijin lokasi yang dimiliki oleh:

This account consists of land classified based on location rights owned by:

Nama Proyek/ Name of Projects	Lokasi/ Location	2020		2019	
		Luas Tanah/ Land Area m2	Jumlah/ Amount	Luas Tanah/ Land Area m2	Jumlah/ Amount
BSD City	Bogor, Surabaya dan/and Tangerang	21.173.106	5.932.302.817.805	21.276.779	5.726.738.084.156
Surabaya*	Benowo, Surabaya	4.352.954	1.403.713.934.161	4.312.954	1.353.687.777.881
Roxy II	Roxy, Jakarta Pusat	176.205	1.252.616.967.086	174.587	1.164.666.307.320
Jakarta	Jakarta, Jakarta Pusat	25.070	800.541.978.501	25.070	800.541.978.501
Grand Wisata	Bekasi	4.888.957	700.648.332.797	4.999.854	702.373.757.511
Kota Wisata	Cibubur, Jawa Barat	795.474	664.801.909.585	793.913	659.635.806.321
Makassar *	Makassar, Sulawesi Selatan	53.667	413.720.218.750	53.667	413.720.218.750
Cibubur *	Cibubur, Jawa Barat	1.642.930	300.261.861.547	1.640.821	297.779.167.547
Surabaya*	Dukuh Pakis, Surabaya	31.005	271.988.095.822	31.005	271.988.095.822
Palembang *	Palembang, Sumatera Selatan	1.434.681	205.790.446.895	1.434.681	205.790.446.895
Grand City	Samarinda	736.283	136.212.355.000	736.283	136.212.355.000
Bekasi *	Bekasi	844.892	117.103.758.978	844.244	115.840.998.978
Surabaya*	Tanjung Sari, Surabaya	16.769	101.606.825.855	16.769	101.606.825.855
Grand City	Balikpapan	1.796.226	76.402.642.744	1.621.259	81.259.118.128
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	25.603	21.167.834.434	2.548	6.937.301.066
<b>Jumlah/ Total</b>		<b>38.064.851</b>	<b>12.428.838.764.952</b>	<b>38.035.463</b>	<b>12.068.737.024.723</b>

\* Proyek entitas anak yang belum beroperasi komersial (Catatan 1c)/  
Project of subsidiaries which has no commercial operation (Note 1c)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Tahun-tahun yang Berakhir**  
**31 Desember 2020 dan 2019**  
**(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, 2020 and 2019**  
**(Figures are Presented in Rupiah,**  
**unless Otherwise Stated)**

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Movement in land for development follows:

	2020	2019	
Saldo awal	12.068.737.024.723	11.913.374.148.535	Beginning balance
Penambahan	420.316.463.472	495.176.003.858	Additions
Reklasifikasi	-	(28.618.244.449)	Reclassification
Pengurangan	(60.214.723.243)	(311.194.883.221)	Deductions
Saldo akhir	<u>12.428.838.764.952</u>	<u>12.068.737.024.723</u>	Ending balance

Reklasifikasi pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan ke properti investasi sebesar Rp 28.618.244.449 (Catatan 16). Reklasifikasi tersebut dilakukan sehubungan dengan perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2019 represents reclassification from land for development to investment properties amounting to Rp 28,618,244,449 (Note 16). Reclassification was due to change in intended usage of these asset.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, luas tanah yang belum dikembangkan Perusahaan masing-masing sebesar 66,53% dan 67,09% tercatat atas nama Para Pendiri, masing-masing sebesar 33,47% dan 32,91% tercatat atas nama Perusahaan. Sedangkan seluruh tanah yang belum dikembangkan entitas anak adalah atas nama entitas anak.

As of December 31, 2020 and 2019, land for development of the Company representing 66.53% and 67.09%, respectively, of the total area are under the Founders' name; 33.47% and 32.91%, respectively, are under the name of the Company. Meanwhile, all land for development of Company's subsidiaries are under the name of the subsidiaries.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 682.459 m<sup>2</sup> ditempatkan sebagai jaminan atas utang Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 (Catatan 31).

As of December 31, 2020 and 2019, 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 31).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah yang belum dikembangkan Perusahaan seluas 717.823 m<sup>2</sup> dijadikan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Mandiri Tbk (Persero) (Catatan 29).

As of December 31, 2020 and 2019, land for development of the Company having a total area of 717,823 square meters are pledged as collateral for bank loan from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 29).

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

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned assets as of December 31, 2020 and 2019.

## 15. Aset Tetap

## 15. Property and Equipment

	Perubahan selama tahun 2020/ Changes during 2020				31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Direct acquisitions</b>
Kepemilikan langsung						Land
Tanah	43.915.028.729	-	-	-	43.915.028.729	Buildings
Bangunan	870.231.832.645	-	-	522.500.000	870.754.332.645	Buildings improvement
Sarana pelengkap bangunan	17.512.875.419	-	-	-	17.512.875.419	Leasehold improvements
Sarapan aset yang disewa	1.538.943.105	-	-	-	1.538.943.105	Office equipment
Perbaikan aset yang disewa	552.279.841.610	4.919.759.572	(654.494.405)	-	556.545.106.777	Project equipment
Peralatan kantor	25.384.695.895	966.157.800	-	-	26.350.853.695	Planning equipment
Peralatan proyek	686.616.000	-	-	-	686.616.000	Water treatment equipment
Peralatan perencanaan	2.875.000.000	-	-	-	2.875.000.000	Machinery
Peralatan penjernihan air	121.292.360.599	14.033.756.843	-	4.860.462.840	140.186.580.282	Motor vehicles
Mesin-mesin	138.397.421.788	2.536.411.523	(6.960.994.708)	-	133.972.838.603	Subtotal
Kendaraan	1.774.114.615.790	22.456.085.738	(7.615.489.113)	5.382.962.840	1.794.338.175.255	Construction in progress
Jumlah	<u>9.835.382.777</u>	<u>11.612.176.945</u>	<u>-</u>	<u>(5.382.962.840)</u>	<u>16.064.596.882</u>	Total
Aset tetap dalam pembangunan	1.783.949.998.567	34.068.262.683	(7.615.489.113)	-	1.810.402.772.137	
Jumlah	<u>1.783.949.998.567</u>	<u>34.068.262.683</u>	<u>(7.615.489.113)</u>	<u>-</u>	<u>1.810.402.772.137</u>	

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Tahun-tahun yang Berakhir**  
**31 Desember 2020 dan 2019**  
**(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, 2020 and 2019**  
**(Figures are Presented in Rupiah,**  
**unless Otherwise Stated)**

	Perubahan selama tahun 2020/ Changes during 2020				31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan	434.576.064.745	32.921.942.065	-	-	467.498.006.810	Buildings
Sarana pelengkap bangunan	15.373.822.661	7.291.911	-	-	15.381.114.572	Buildings improvement
Perbaikan aset yang disewa	1.538.943.104	-	-	-	1.538.943.104	Leasehold improvements
Peralatan kantor	504.565.615.212	18.073.493.808	(431.546.094)	-	522.207.562.926	Office equipment
Peralatan proyek	16.291.186.876	4.257.482.025	-	-	20.548.668.901	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	80.177.633.396	13.798.325.406	-	-	93.975.958.802	Machinery
Kendaraan	96.323.733.876	10.998.944.217	(6.251.098.874)	-	101.071.579.219	Motor vehicles
<b>Jumlah</b>	<b>1.152.408.615.413</b>	<b>80.057.479.432</b>	<b>(6.682.644.968)</b>	<b>-</b>	<b>1.225.783.449.877</b>	<b>Total</b>
Nilai Tercatat	631.541.383.154				584.619.322.260	Net Carrying Value

	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 Diakuisisi dan Dikonsolidasikan *)/ Balance of Acquired and Consolidated Subsidiary *)	Pengurangan/ Deductions		
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>At cost:</b>
<b>Kepermilikan langsung</b>						<b>Direct acquisitions</b>
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	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
<b>Jumlah</b>	<b>1.739.718.631.442</b>	<b>18.379.539.497</b>	<b>120.865.000</b>	<b>(3.747.561.568)</b>	<b>19.643.141.419</b>	<b>Subtotal</b>
Aset tetap dalam pembangunan	171.798.132	13.667.370.777	-	-	14.835.382.777	Construction in progress
<b>Jumlah</b>	<b>1.739.890.429.574</b>	<b>32.046.910.274</b>	<b>120.865.000</b>	<b>(3.747.561.568)</b>	<b>15.639.355.287</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
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
<b>Jumlah</b>	<b>1.063.354.343.552</b>	<b>92.552.629.253</b>	<b>52.638.218</b>	<b>(3.550.995.610)</b>	<b>1.152.408.615.413</b>	<b>Total</b>
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)

Pada tahun 2020 terdapat penghapusan peralatan kantor dengan nilai tercatat sebesar Rp 222.948.311 dibukukan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 45).

In 2020, there were write-off of office equipment with carrying value of Rp 222,948,311 and recorded as part of "General and administrative expenses" (Note 45).

Pengurangan aset tetap termasuk penjualan aset tetap tertentu dengan rincian sebagai berikut:

Deductions of property and equipment includes sale of certain property and equipment with details as follows:

	2020	2019	
Harga jual	2.157.302.219	769.924.043	Selling price
Nilai tercatat	709.895.834	196.565.958	Net carrying value
<b>Keuntungan penjualan aset tetap</b>	<b>1.447.406.385</b>	<b>573.358.085</b>	<b>Gain on sale</b>

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2020 dan 2019, keuntungan penjualan aset tetap masing-masing sebesar Rp 1.447.406.385 dan Rp 570.158.085 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 2020 and 2019, gain on sale amounting to Rp 1,447,406,385 and Rp 570,158,085, respectively, is 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:

	2020	2019	
Beban umum dan administrasi (Catatan 45)	47.131.478.759	60.381.983.618	General and administrative expenses (Note 45)
Beban pokok penjualan	23.342.313.831	23.290.593.793	Cost of Revenues
Beban penjualan (Catatan 44)	1.410.972.118	979.282.895	Selling expenses (Note 44)
Beban lain-lain - bersih	8.172.714.724	7.900.768.947	Others - net
<b>Jumlah</b>	<b>80.057.479.432</b>	<b>92.552.629.253</b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 31 Desember 2020, aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya pembangunan penambahan fasilitas arena rekreasi dan biaya fasilitas pendukung gedung Perusahaan, PT Sinar Mas Teladan, PT Duta Cakra Pesona dan PT Wijaya Pratama Raya, entitas-entitas anak. Akumulasi biaya konstruksi bangunan pada tanggal 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp 14.761.411.515, Rp 900.000.000, Rp 308.191.200 dan Rp 94.994.167 atau masing-masing sebesar 68%, 60%, 23% dan 7% dari nilai kontrak. Aset tetap dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2021. Berdasarkan evaluasi manajemen, Grup berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

As of December 31, 2020, construction in progress represents accumulated costs of construction of addition facilities in recreation arena and costs of buildings facilities owned by the Company, PT Sinar Mas Teladan, PT Duta Cakra Pesona and PT Wijaya Pratama Raya, subsidiaries. The Group's construction in progress as of December 31, 2020 with accumulated costs of Rp 14,761,411,515, Rp 900,000,000, Rp 308,191,200 and Rp 94,994,167 or 68%, 60%, 23% and 7%, respectively, of contract value is expected to be completed in 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.

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 300,00,000 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.



Reklasifikasi pada tahun 2020 termasuk reklasifikasi dari aset tetap dalam pembangunan ke mesin-mesin dan bangunan masing-masing sebesar Rp 4.860.462.840 dan Rp 522.500.000.

Reclassification in 2020 represents reclassification from property and equipment – construction in progress to machinery and buildings amounting to Rp 4,860,462,840 and Rp 522,500,000.

Reklasifikasi pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap sebesar Rp 15.639.355.287 (Catatan 8), 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 8), 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.

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:

	2020 dan/and 2019	
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 2020 dan 2019, bangunan dan mesin Ocean Park dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 29).

As of December 31, 2020 and 2019, Ocean Park building and machines are pledged as collateral for bank loan of the Company from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 29).

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas (ASM), pihak berelasi (Catatan 52) dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 341.989.102.271 dan US\$ 117.351.337 terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko lainnya pada tanggal 31 Desember 2020 dan sebesar Rp 1.318.752.320.017 dan US\$ 117.400.037 pada tanggal 31 Desember 2019. 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 341,989,102,271 and US\$ 117,351,337 against risks of fire, damages, theft and other possible risks as of December 31, 2020 and Rp 1,318,752,320,017 and US\$ 117,400,037 as of December 31, 2019. 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 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 1.936.451.600.000 dan Rp 1.844.941.000.000 berdasarkan hasil laporan oleh KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, penilai independen, masing-masing tertanggal 9 Maret 2021 dan 13 Desember 2019.

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 2020 dan 2019.

As of December 31, 2020 and 2019, the estimated fair value of land and buildings of Hotel and building and machinery of Ocean Park and Go Wet, totaling to Rp 1,936,451,600,000 and Rp 1,844,941,000,000, respectively, was based on report of KJPP Rengganis, Hamid and Rekan, an independent appraiser, dated March 9, 2021 and December 13, 2019, 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, 2020 and 2019.

## 16. Properti Investasi

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 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:

## 16. Investment Properties

The Group's directly acquired investment properties are located in Jakarta, Depok, Bekasi, Semarang and Tangerang as of December 31, 2020 and 2019 being leased out to third parties (Note 54).

The movement in this account is as follows:

Luas Area/ Area m <sup>2</sup>	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Perubahan selama tahun 2020/ Changes during 2020			31 Desember 2020/ December 31, 2020
		Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	
<b>Biaya perolehan:</b>					<b>At cost:</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>					<b>Direct acquisitions</b>
Kuningan	26.154	956.482.152.762	-	-	956.482.152.762
Q-Big GSU (dahulu 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	7.264.295.269	-	688.692.865.463
Grand Wisata	24.195	34.270.154.800	-	-	45.399.029.600
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	44.456.700.429
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	57.264	168.429.409.007	464.625.000	-	170.329.034.007
Sinarmas Land Plaza ITC BSD	84.646	713.108.450.026	6.914.730.428	-	720.024.180.454
Mall The Breeze	13.950	94.438.318.469	-	-	94.438.318.469
My Republic Plaza	29.040	379.342.245.063	-	-	385.269.171.063
Dimo Space	29.738	232.441.827.353	-	-	232.441.827.353
Epicentrum Walk Kuningan	2.585	53.392.535.100	-	-	53.392.535.100
Mega ITC Cempaka Mas	14.848	297.219.243.254	-	-	297.219.243.254
ITC Kuningan	14.720	59.976.839.757	-	-	59.976.839.757
ITC Depok	11.674	16.899.293.794	-	-	16.899.293.794
Q-Big	11.600	87.872.424.952	-	-	87.872.424.952
Green Office Park 9	64.893	606.849.372.378	-	-	606.849.372.378
Sinarmas MSIG Tower	20.767	284.552.554.181	-	-	284.552.554.181
Bakrie Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	2.566.065.492.515
Aeon Mall South Gate	17.355	525.500.000.000	-	-	525.500.000.000
Sopo Del Tower	47.586	73.746.002.756	-	1.022.358.261.483	1.096.104.264.239
Green Office Park 1	2.754	116.372.794.645	-	-	116.372.794.645
Kavling Com De Park	59.089	499.652.688.659	-	-	499.652.688.659
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih	12.000	6.713.172.000	-	-	6.713.172.000
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	703.033	8.634.690.385.344	14.643.650.697	1.128.414.184.746	9.777.748.220.787
Properti investasi dalam pembangunan	-	1.067.894.150.898	204.381.686.822	(1.002.532.030.260)	269.743.807.460
Jumlah	703.033	9.702.584.536.242	219.025.337.519	125.882.154.486	10.047.492.028.247
					Properties under build, operate and transfer agreement
					Bridge
					Kiosk
					Food court
					Parking
					Underground channel
					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 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	Luas Area/ Area m <sup>2</sup>	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Perubahan selama tahun 2020/ Changes during 2020			31 Desember 2020/ December 31, 2020	
			Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>	
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions	
Q-Big GSU (dahulu Courts BSD)		27.537.116.244	6.890.387.658	-	-	Q-Big GSU (formerly Courts BSD)	
GS Retail Legenda Wisata		2.321.785.273	696.535.582	-	-	GS Retail Legenda Wisata	
DP Mall Semarang		103.299.744.184	14.964.330.145	-	-	DP Mall Semarang	
Grand Wisata		-	68.212.875	-	-	Grand Wisata	
Mall Fantasi		21.678.000.486	1.511.549.850	-	-	Mall Fantasi	
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan		143.386.167.160	2.205.051.953	-	-	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	
ITC BSD		69.254.767.005	4.721.915.900	-	-	ITC BSD	
Sinar Mas Land Plaza		337.901.924.635	25.743.279.666	-	-	Sinar Mas Land Plaza	
Mall The Breeze		95.502.200.330	19.278.937.623	-	-	Mall The Breeze	
My Republic Plaza		54.236.426.384	11.622.091.367	-	-	My Republic Plaza	
Dimo Space		9.792.746.994	2.095.185.655	-	-	Dimo Space	
Epicentrum Walk Kuningan		90.404.186.492	14.860.962.163	-	-	Epicentrum Walk Kuningan	
Mega ITC Cempaka Mas		51.889.773.753	-	-	-	Mega ITC Cempaka Mas	
ITC Kuningan		14.012.331.093	844.964.693	-	-	ITC Kuningan	
ITC Depok		8.910.430.736	611.000.964	-	-	ITC Depok	
Q-Big		93.555.944.909	30.342.468.619	-	-	Q-Big	
Green Office Park 9		42.619.254.529	14.206.418.177	-	-	Green Office Park 9	
Sinarmas MSIG Tower		193.508.351.744	85.535.516.418	-	-	Sinarmas MSIG Tower	
Bakrie Tower		36.493.055.556	17.516.666.666	-	-	Bakrie Tower	
Aeon Mall South Gate		-	12.372.636.211	-	-	Aeon Mall South Gate	
Sopo Del Tower		5.818.639.728	5.818.639.728	-	-	Sopo Del Tower	
Green Office Park 1		6.552.343.498	26.209.373.992	-	-	Green Office Park 1	
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih						Properties under build, operate and transfer agreement	
Jembatan		34.298.482.855	2.204.406.527	-	-	Bridge	
Kios		1.264.869.770	74.404.047	-	-	Kiosk	
Pusat jajan		1.195.069.512	69.130.740	-	-	Food court	
Parkir		1.064.759.788	61.725.204	-	-	Parking	
Terowongan		4.143.585.402	248.615.124	-	-	Underground channel	
Jumlah		1.450.641.958.060	300.774.407.547	-	-	Total	
Nilai Tercatat		8.251.942.578.182				Net Carrying Value	

	Luas Area/ Area m <sup>2</sup>	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		
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>At cost:</b>	
Kepemilikan langsung						Direct acquisitions	
Kuningan	26.154	956.482.152.762	-	-	-	Kuningan	
Q-Big GSU (dahulu Courts BSD)	22.694	151.761.253.713	-	-	-	Q-Big GSU (formerly Courts BSD)	
GS Retail Legenda Wisata	2.913	21.941.461.647	-	-	-	GS Retail Legenda Wisata	
DP Mall Semarang	52.704	573.863.447.731	-	-	-	DP Mall Semarang	
Grand Wisata	19.530	27.030.884.800	-	-	7.239.270.000	Grand Wisata	
Mall Fantasi	7.000	44.456.700.429	-	-	-	Mall Fantasi	
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	57.264	168.224.270.035	-	-	205.138.972	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan	
Sinarmas Land Plaza	84.646	708.731.693.951	4.377.756.075	-	-	Sinarmas Land Plaza	
ITC BSD	13.950	94.438.318.469	-	-	-	ITC BSD	
Mall The Breeze	29.040	379.342.245.063	-	-	-	Mall The Breeze	
My Republic Plaza	29.738	232.441.827.353	-	-	-	My Republic Plaza	
Dimo Space	2.585	53.352.535.100	40.000.000	-	-	Dimo Space	
Epicentrum Walk Kuningan	14.848	297.219.243.254	-	-	-	Epicentrum Walk Kuningan	
Mega ITC Cempaka Mas	14.720	59.976.839.757	-	-	-	Mega ITC Cempaka Mas	
ITC Kuningan	11.674	16.899.293.794	-	-	-	ITC Kuningan	
ITC Depok	11.600	87.872.424.952	-	-	-	ITC Depok	
Q-Big	64.893	606.849.372.378	-	-	-	Q-Big	
Green Office Park 9	20.767	284.552.554.181	-	-	-	Green Office Park 9	
Sinarmas MSIG Tower	72.864	2.566.065.492.515	-	-	-	Sinarmas MSIG Tower	
Bakrie Tower	17.355	525.500.000.000	-	-	-	Bakrie Tower	
Aeon Mall South Gate	27.086	45.127.758.307	-	-	28.618.244.449	Aeon Mall South Gate	
Sopo Del Tower	2.754	116.372.794.645	-	-	-	Sopo Del Tower	
Green Office Park 1	59.089	-	-	-	499.652.688.659	Green Office Park 1	
Kavling Com De Park	12.000	-	-	-	-	Kavling Com De Park	
Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih						Properties under build, operate and transfer agreement	
Jembatan	-	58.798.736.994	-	-	-	Bridge	
Kios	-	1.488.082.168	-	-	-	Kiosk	
Pusat jajan	-	1.501.973.743	-	-	-	Food court	
Parkir	-	1.337.379.312	-	-	-	Parking	
Terowongan	-	6.215.378.136	-	-	-	Underground channel	
Jumlah	677.868	8.087.844.115.189	4.417.756.075	-	542.428.514.080	Subtotal	
Properti investasi dalam pembangunan	-	1.181.076.089.866	386.675.888.663	-	(499.857.827.631)	Construction in progress	
Jumlah	677.868	9.268.920.205.055	391.093.644.738	-	42.570.686.449	Total	

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Luas Area/ Area m <sup>2</sup>	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	
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					<b>Accumulated depreciation:</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>					<b>Direct acquisitions</b>
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	91.804.782.973	11.494.961.211	-	-	103.299.744.184
Mall Fantasi	20.166.450.636	1.511.549.850	-	-	21.678.000.486
Sinarmas 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
Sinarmas MSIG Tower	107.972.835.326	85.535.516.418	-	-	193.508.351.744
Bakrie Tower	18.976.388.890	17.516.666.866	-	-	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
<b>Aset tetap dalam perjanjian rangka bangun, kelola dan alih</b>					<b>Properties under build, operate and transfer agreement</b>
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
					Total
Nilai Tercatat	8.084.982.223.550				8.251.942.578.182
					Net Carrying Value

Reklasifikasi pada tahun 2020 merupakan reklasifikasi dari properti investasi dalam pembangunan ke properti investasi sebesar Rp 1.002.532.030.260 dan reklasifikasi dari persediaan ke properti investasi sebesar Rp 125.882.154.486 (Catatan 8). Reklasifikasi dari persediaan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

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 8 dan 14). Reklasifikasi dari persediaan dan tanah yang belum dikembangkan dilakukan karena perubahan tujuan pemakaian.

Reclassification in 2020 represents reclassification from construction in progress to investment properties amounting to Rp 1,002,532,030,260 and reclassification from inventories to investment properties amounting to Rp 125,882,154,486 (Note 8). Reclassification from inventories were due to changes in intended usage of those assets.

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 8 and 14). Reclassification from inventories and land for development 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 2020 dan 2019**  
**(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, 2020 and 2019**  
**(Figures are Presented in Rupiah,**  
**unless Otherwise Stated)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, properti investasi dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya konstruksi sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019, construction in progress represents accumulated costs of construction follows:

	2020		2019		
	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>	
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	253.023.112.874	78	226.457.293.189	72	Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya and Medan
BSD Knowledge Hub	12.566.957.890	83	12.393.957.890	82	BSD Knowledge Hub
Q-Big GSU	4.153.736.696	90	519.730.620	25	Q-Big GSU
Aeon Mall South Gate	-	-	753.188.337.073	79	Aeon Mall South Gate
DP Mall Semarang	-	-	75.334.832.126	93	DP Mall Semarang
Jumlah	269.743.807.460		1.067.894.150.898		Total

Properti investasi dalam pembangunan diperkirakan akan selesai pada tahun 2021 sampai 2022. Berdasarkan evaluasi manajemen, Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan kelanjutan penyelesaian proyek.

The Group's construction in progress is expected to be completed in 2021 to 2022. 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 759.438.374.438 dan Rp 1.037.071.440.558 pada tahun 2020 dan 2019 yang dilaporkan sebagai bagian dari "Pendapatan usaha" (Catatan 42) dalam laba rugi.

Income from investment properties in 2020 and 2019 amounted to Rp 759,438,374,438 and Rp 1,037,071,440,558, respectively, which was recorded as part of "Revenues" (Note 42) in the profit or loss.

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 300.774.407.547 dan Rp 266.703.976.555 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan" dalam laba rugi (Catatan 43).

Depreciation of investment properties in 2020 and 2019 amounted to Rp 300,774,407,547 and Rp 266,703,976,555, respectively, which was recorded as part of "Cost of revenues" in profit or loss (Note 43).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah milik PT Garwita Sentra Utama, entitas anak, seluas 22.694 m<sup>2</sup> dijadikan jaminan atas utang bank Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 29).

As of December 31, 2020 and 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 29).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 29).

As of December 31, 2020 and 2019, 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 29).

Pada tanggal 31 Desember 2019, tanah seluas 27.086 m<sup>2</sup> dijadikan jaminan atas utang bank PT Duta Semesta Mas, entitas anak, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 29).

As of December 31, 2019, land with a total area of 27,086 square meters is pledged as collateral for bank loan obtained by PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 29).

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 2020, 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, 2020, 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 2020 dan 2019, properti investasi Epicentrum Walk Kuningan diasuransikan kepada PT Asuransi Jaya Proteksi dan PT Asuransi Ramayana Tbk, pihak ketiga, terhadap risiko kebakaran, kerusakan dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 275.872.470.000 dan Rp 319.783.940.000.

As of December 31, 2020 and 2019, investment property Epicentrum Walk Kuningan is insured with PT Asuransi Jaya Proteksi and PT Asuransi Ramayana Tbk, third parties, against risks of fire, damages theft and other possible risks with total insurance coverage of Rp 275,872,470,000 and Rp 319,783,940,000, respectively.

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 8) adalah sebesar Rp 1.906.529.075.000 dan US\$ 946.522.713 pada tanggal 31 Desember 2020 dan sebesar Rp 1.514.654.775.000 dan US\$ 787.893.034 pada tanggal 31 Desember 2019.

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 8) Rp 1,906,529,075,000 and US\$ 946,522,713 as of December 31, 2020 and Rp 1,514,654,775,000 and US\$ 787,893,034 as of December 31, 2019.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

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 8), 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\$ 15.373.517 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam pembangunan masing-masing adalah sebesar Rp 5.024.422.623 dan Rp 39.918.885.922 (Catatan 29 dan 31).

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 2020 dan 2019:

Nama proyek/Project name	Nilai wajar/Fair value		Penilai independen/ Independent appraisal	Tanggal laporan penilai independen/ Date of independent appraisal's reports	
	2020	2019		2020	2019
Mall Fantasi	97.579.000.000	66.296.000.000	KJPP Rengganis, Hamid & Rekan (Rengganis)	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Dimo Space	60.967.000.000	62.807.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Sinarmas Land Plaza Jakarta, Surabaya dan Medan	783.204.000.000	790.803.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
ITC BSD	117.496.000.000	102.287.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Sinarmas Land Plaza	2.513.966.000.000	2.660.337.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
My Republic Plaza	363.413.000.000	392.298.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
DP Mall Semarang	780.458.000.000	763.566.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Mall The Breeze	1.341.888.000.000	1.188.887.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Epicentrum Walk Kuningan	304.863.000.000	335.783.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	13 Desember/December 13, 2019
Mega ITC Cempaka Mas	240.088.000.000	252.574.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
ITC Kuningan	107.672.000.000	86.617.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
ITC Depok	97.872.000.000	92.492.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Kuningan	1.976.555.000.000	986.192.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Grand Wisata	291.297.000.000	152.218.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Q-Big GSU (dahulu/formerly Courts BSD)	569.058.000.000	457.379.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	13 Desember/December 13, 2019
Q - Big	1.691.572.000.000	1.483.300.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
GS Retail Legenda Wisata	43.334.000.000	31.402.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Green Office Park 9	398.326.000.000	428.660.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	22 Desember/December 22, 2017
Sinarmas MSIG Tower	2.714.429.000.000	3.040.594.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	11 September/September 11, 2017 dan/and 14 November/ November 14, 2017
Bakrie Tower	569.658.000.000	568.824.000.000	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	13 Desember/December 13, 2019
Aeon Mall South Gate	1.095.883.000.000	-	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	-
Sopo Del Tower	106.141.000.000	116.373.000.000 *)	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	-
Green Office Park 1	758.637.000.000	499.653.000.000 *)	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	-
Kavling Com De Park	218.610.000.000	234.696.000.000 *)	Rengganis	9 Maret/March 9, 2021	-

\*) 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 8) 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\$ 15,373,517 as of December 31, 2020 and 2019.

As of December 31, 2020 and 2019, borrowing costs capitalized to construction in progress amounted to Rp 5,024,422,623 and Rp 39,918,885,922, respectively (Notes 29 and 31).

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, 2020 and 2019:

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih berupa jembatan niaga BSD Junction masing-masing adalah sebesar Rp 1.123.000.000 dan Rp 87.607.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan masing-masing tertanggal 9 Maret 2021 dan 22 Desember 2017. Sementara, pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, estimasi nilai wajar aset tetap dalam rangka perjanjian bangun, kelola dan alih milik entitas anak, masing-masing adalah sebesar Rp 816.222.000.000 dan Rp 292.813.000.000 berdasarkan laporan penilai independen KJPP Rengganis, Hamid & Rekan masing-masing tertanggal 9 Maret 2021 dan 22 Desember 2017.

As of December 31, 2020 and 2019, estimated fair value of property under build, operate and transfer agreement consisting of BSD Junction bridge amounting to Rp 1,123,000,000 and Rp 87,607,000,000, respectively, was based on independent appraisal report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 9, 2021 and December 22, 2017, respectively. While as of December 31, 2020 and 2019, the fair value of other properties under build, operate and transfer agreement owned by subsidiary, amounted to Rp 816,222,000,000 and Rp 292,813,000,000, respectively, was based on independent appraisal report, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dated March 9, 2021 and December 22, 2017, respectively.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned investment properties as of December 31, 2020 and 2019.

## 17. Aset Hak-Guna

## 17. Right-of-Use Assets

	Perubahan selama tahun 2020/ Changes during 2020				31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Dampak Penerapan/ Impact of Adoption PSAK No. 73 (Catatan 63/Note 63)	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>At cost:</b>
Tanah	-	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000	Land
Bangunan	-	2.215.671.279	-	-	2.215.671.279	Buildings
Peralatan kantor	-	15.344.626.445	6.548.593.121	-	21.893.219.566	Office equipment
Kendaraan	-	-	10.057.729.964	-	10.057.729.964	Motor vehicles
Jumlah	-	17.560.297.724	19.106.323.085	-	36.666.620.809	Total
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Tanah	-	-	763.840.000	-	763.840.000	Land
Bangunan	-	812.412.810	443.134.260	-	1.255.547.070	Buildings
Peralatan kantor	-	4.714.468.761	6.778.824.714	-	11.493.293.475	Office equipment
Kendaraan	-	-	8.046.183.970	-	8.046.183.970	Motor vehicles
Jumlah	-	5.526.881.571	16.031.982.944	-	21.558.864.515	Total
Nilai Tercatat	-	-	-	-	15.107.756.294	Net Carrying Value

Pembebanan penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation charged to operations is allocated as follows:

	2020	2019	
Beban penjualan (Catatan 44)	8.046.183.970	-	Selling expenses (Note 44)
Beban umum dan administrasi (Catatan 45)	7.204.788.912	-	General and administrative expenses (Note 45)
Beban pokok penjualan (Catatan 43)	443.134.267	-	Cost of revenues (Note 43)
Beban lain-lain - bersih	337.875.795	-	Others - net
Jumlah	16.031.982.944	-	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset hak-guna pada tanggal 31 Desember 2020.

Management believes that there is no impairment in value of the aforementioned right-of-use assets as of December 31, 2020.



## 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>	2020 dan/and 2019
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/ <i>Total</i>		<u>9.302.932.297</u>

### *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.

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 10,60% dan 13,90% masing-masing untuk tahun 2020 dan 2019. Tingkat diskonto ini diestimasi berdasarkan rata-rata tertimbang biaya modal yang dialokasikan Grup kepada UPK-UPK tersebut.

## 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:

Bulan Perolehan/ <i>Date of Acquisition</i>	2020 dan/and 2019
Januari/January 1994	12.000.060
Maret/March 1994	1.864.859.777
Agustus/August 1995	551.308.980
Agustus/August 1997	272.779.285
Desember/December 2004	6.590.129.125
Januari/January 2005	11.855.070
	<u>9.302.932.297</u>

### *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.

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 10.60% and 13.90% in 2020 and 2019, 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.

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 2020 dan 2019.

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, 2020 and 2019, management believes that there is no impairment in the carrying value of goodwill.

## 19. Aset Tak Berwujud

	2020
Aset konsesi pra-konstruksi	536.977.742.207
Aset konsesi dalam konstruksi	1.881.327.550.158
Selisih nilai wajar aset bersih yang diakuisisi	70.148.629.738
Jumlah	<u>2.488.453.922.103</u>

Aset konsesi pra-konstruksi merupakan biaya perolehan untuk hak konsesi jalan tol pada PT Trans Bumi Serbaraja (TBS), entitas anak, termasuk area tanah yang proses konstruksinya belum dimulai.

Aset konsesi dalam konstruksi merupakan akumulasi biaya perolehan dan konstruksi aset konsesi jalan tol pada TBS, yang diakui sesuai dengan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi, ditambahkan dengan margin tertentu.

Pada tahun 2020 dan 2019, pendapatan konstruksi masing-masing sebesar Rp 119.287.263.791 dan Rp 120.672.937.705 (Catatan 42).

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 13), sehingga kepemilikan efektif Grup pada TBS meningkat dari 50 % ke 100%.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas selisih nilai wajar aset bersih tersebut pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

## 19. Intangible Assets

	2019	
	1.461.404.039.106	Pre-construction concession assets
	120.672.937.705	Concession assets in construction
	70.148.629.738	Excess fair value of net assets on acquisition
Jumlah	<u>1.652.225.606.549</u>	Total

Pre-construction concession assets 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.

Concession assets in construction represent accumulated toll road concession assets acquisition and construction cost of TBS, which is recognized based on the proportion of contract cost incurred, added with a certain margin.

In 2020 and 2019, construction revenue amounting to Rp 119,287,263,791 and Rp 120,672,937,705, respectively (Note 42).

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 13), which increased the effective ownership interest of the Group in TBS from 50% to 100%.

Management believes that there is no impairment in the carrying value of excess fair value of net assets as of December 31, 2020 and 2019.

## 20. Aset Lain-lain

	2020	2019	
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	3.897.206.550	3.946.873.350	Others
Jumlah	<u>3.897.206.550</u>	<u>3.946.873.350</u>	Total

Aset lain-lain disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Other assets are presented in the consolidated statements of financial position as follows:

	2020	2019	
Aset lancar	385.810.000	242.000.000	Current assets
Aset tidak lancar	3.511.396.550	3.704.873.350	Noncurrent assets
Jumlah	<u>3.897.206.550</u>	<u>3.946.873.350</u>	Total

## 21. 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:

## 21. 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:

	2020	2019	
Pihak berelasi (Catatan 52)			Related party (Note 52)
Lain-lain	23.367.764	-	Others
Pihak ketiga			Third parties
Real estat	803.205.937.562	692.109.724.840	Real estate
Konstruksi jalan tol	130.414.877.384	-	Toll road construction
Hotel	340.308.621	3.191.371.644	Hotel
Jumlah	<u>933.961.123.567</u>	<u>695.301.096.484</u>	Subtotal
Jumlah	<u>933.984.491.331</u>	<u>695.301.096.484</u>	Total

Rincian umur utang usaha dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

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

	2020	2019	
Sampai dengan 1 bulan	358.797.466.019	309.408.935.720	Less than or equal to 1 month
> 1 bulan - 3 bulan	237.944.755.196	53.471.610.309	More than 1 month but less than 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	4.517.485.725	3.460.637.131	More than 3 months but less than 6 months
> 6 bulan - 12 bulan	13.475.319.803	4.946.580.009	More than 6 months but less than 12 months
> 12 bulan	<u>319.249.464.588</u>	<u>324.013.333.315</u>	More than 12 months
Jumlah	<u>933.984.491.331</u>	<u>695.301.096.484</u>	Total

## 22. Utang Pajak

## 22. Taxes Payable

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Pajak kini (Catatan 50)	26.627.187.886	55.508.527.287	Corporate income tax (Note 50)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 21	9.621.360.119	5.426.069.276	Article 21
Pasal 22	-	1.206.673.478	Article 22
Pasal 23	1.341.263.524	1.230.043.260	Article 23
Pasal 25	24.341.914	73.229.887	Article 25
Pasal 26	37.407.712	3.099.312	Article 26
Pasal 4 ayat 2	28.453.089.183	19.392.112.530	Article 4 paragraph 2
Pajak Pembangunan I	135.664.719	1.220.527.970	Development tax I
Pajak Pertambahan Nilai - bersih	<u>20.967.291.536</u>	<u>24.811.267.222</u>	Value Added Tax - net
Jumlah	<u>87.207.606.593</u>	<u>108.871.550.222</u>	Total

## 23. Beban Akrua

## 23. Accrued Expenses

	2020	2019	
Bunga			Interest
Utang obligasi	209.103.827.797	97.901.357.189	Bonds payable
Utang bank	7.503.125.000	10.223.225.316	Bank loans
Jasa keamanan dan kebersihan	30.429.096.060	26.552.637.247	Security and cleaning service
Listrik, air dan telepon	13.782.669.612	18.757.144.082	Electricity, water and telephone
Kontraktor	5.225.981.475	8.236.811.666	Contractor
Pemeliharaan dan perbaikan	988.050.944	4.851.972.947	Repairs and maintenance
Lain-lain	<u>42.878.829.444</u>	<u>32.286.539.211</u>	Others
Jumlah	<u>309.911.580.332</u>	<u>198.809.687.658</u>	Total

Lain-lain terutama terdiri dari beban akrual atas asuransi tenaga kerja, perbaikan taman dan jasa profesional.

Others mainly consist of accruals for employees' insurance, park maintenance and professional fees.

**24. Setoran Jaminan**

Berdasarkan jenis transaksi, setoran jaminan terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Sewa	278.253.870.995	237.234.741.802	Rental
Jasa pelayanan	58.332.698.037	57.788.476.512	Service charge
Renovasi	21.458.275.465	19.745.754.054	Renovation
Telepon	12.066.879.130	11.107.836.107	Telephone
Lain-lain	<u>10.558.093.592</u>	<u>9.994.749.696</u>	Others
Jumlah	<u><u>380.669.817.219</u></u>	<u><u>335.871.558.171</u></u>	Total

Setoran jaminan disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Liabilitas jangka pendek	264.433.719.864	235.649.116.437	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	<u>116.236.097.355</u>	<u>100.222.441.734</u>	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u><u>380.669.817.219</u></u>	<u><u>335.871.558.171</u></u>	Total

**24. Security Deposits**

The details of security deposits by nature of transactions follows:

Security deposits are presented in the consolidated statements of financial position as:

**25. Liabilitas Kontrak**

Pada tanggal 31 Desember 2020, liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi.

	<u>2020</u>	
Rumah tinggal	2.413.572.290.616	Houses
Apartemen	1.515.098.399.887	Apartment
Kavling komersial	809.867.085.516	Commercial land
Rumah toko	763.589.743.494	Shophouses
Tanah	360.344.509.573	Land
Pusat perbelanjaan	17.089.392.310	Shopping malls
Bangunan industri	<u>5.043.052.731</u>	Industrial building
Jumlah	<u><u>5.884.604.474.127</u></u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2020, liabilitas kontrak termasuk beban bunga atas liabilitas kontrak sebesar Rp 545.008.372.519.

As of December 31, 2020, contract liabilities pertains to advances received from buyes for the sale of land and buildings, wherein the performance obligation have not been satisfied.

As of December 31, 2020, contract liabilities include interest expense on contract liabilities amounting to Rp 545,008,372,519.

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

The movement of contract liabilities is as follows:

	<u>2020</u>	
Saldo awal tahun	-	Beginning balance
Dampak penerapan PSAK No. 72 (Catatan 63)	5.450.095.645.395	Impact of adoption PSAK No. 72 (Note 63)
Pendapatan yang diakui selama tahun berjalan	(4.927.957.057.893)	Revenue recognized during the year
Kenaikan yang disebabkan oleh penerimaan kas dan lainnya	4.896.043.834.844	Increase due to cash received and others
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 48)	<u>466.422.051.781</u>	Interest expense on contract liabilities (Note 48)
Saldo akhir tahun	<u><u>5.884.604.474.127</u></u>	Ending balance

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2021 dan 2027.

The remaining unsatisfied performance obligation will be satisfied between 2021 and 2027.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

Contract liabilities are presented in the consolidated statements of financial position as:

	<u>2020</u>	
Liabilitas jangka pendek	4.138.767.533.507	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	<u>1.745.836.940.620</u>	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u>5.884.604.474.127</u>	Total

Rincian liabilitas kontrak berdasarkan persentase terhadap harga jual adalah sebagai berikut:

Details of contract liabilities based on the percentage of sales price is as follows:

	<u>2020</u>	
100%	3.260.468.487.316	100%
50% - 99%	1.508.682.301.494	50% - 99%
20% - 49%	657.852.667.597	20% - 49%
<20%	<u>457.601.017.720</u>	<20%
Jumlah	<u>5.884.604.474.127</u>	Total

## 26. Uang Muka Diterima

## 26. Advances Received

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Uang muka penjualan			Sales advances
Rumah tinggal	-	1.875.290.449.702	Houses
Kavling komersial	-	1.006.661.878.393	Commercial land
Rumah toko	-	626.114.153.193	Shophouses
Apartemen	-	601.836.452.487	Apartment
Tanah	-	403.186.300.571	Land
Bangunan industri	-	16.009.030.006	Industrial building
Pusat perbelanjaan	-	<u>373.552.929</u>	Shopping malls
Jumlah	-	4.529.471.817.281	Subtotal
Uang muka lain-lain	<u>252.538.049.556</u>	<u>134.437.994.675</u>	Other advances
Jumlah	<u>252.538.049.556</u>	<u>4.663.909.811.956</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2019, uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan yang diterima oleh Grup akan tetapi belum memenuhi syarat pengakuan penjualan.

As of December 31, 2019, sales advances 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.

Sebagai dampak penerapan PSAK No. 72, pada tanggal 1 Januari 2020 uang muka penjualan persediaan real estat sebesar Rp 4.529.471.817.281 disajikan sebagai liabilitas kontrak (Catatan 25) pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 63).

On January 1, 2020, due to the adoption of PSAK No. 72, advances received on sales of real estate inventories amounted to Rp 4,529,471,817,281 have been presented as contract liabilities (Note 25) in the consolidated statement of financial position (Note 63).

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.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Uang muka diterima disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Liabilitas jangka pendek	252.538.049.556	3.823.018.465.816	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	-	840.891.346.140	Noncurrent liabilities
Jumlah	<u>252.538.049.556</u>	<u>4.663.909.811.956</u>	Total

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
100%	-	2.191.638.430.743	100%
50% - 99%	-	1.675.877.941.285	50% - 99%
20% - 49%	-	258.827.856.840	20% - 49%
<20%	-	403.127.588.413	<20%
Jumlah	<u>-</u>	<u>4.529.471.817.281</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 2020 dan 2019, akun ini merupakan uang muka setoran modal entitas-entitas anak yang merupakan bagian kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp 16.463.500.000 dan Rp 25.166.000.000.

**28. Deposit for Future Stock Subscription**

As of December 31, 2020 and 2019, this account represents deposits from non-controlling interests amounting to Rp 16,463,500,000 and Rp 25,166,000,000, respectively, for subscription of subsidiary's shares of stock.

**29. Utang Bank Jangka Panjang**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rupiah		
Pihak ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.287.500.000.000	4.931.942.839.976
Dikurangi: bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(656.250.000.000)</u>	<u>(640.663.650.000)</u>
Bagian utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	<u>3.631.250.000.000</u>	<u>4.291.279.189.976</u>

**29. Long-term Bank Loans**

Rupiah
Third party
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Less: current portion of long-term bank loans
Long-term portion of long-term bank loans

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

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.

Pada tanggal 21 Februari 2020, DSM melunasi seluruh pinjaman ini.

Pada tanggal 31 Desember 2019, pinjaman ini dijamin dengan jaminan berupa tanah seluas 41.805 m<sup>2</sup> (Catatan 8 dan 16).

Pada tanggal 31 Desember 2019, fasilitas pinjaman yang telah digunakan adalah sebesar Rp 369.442.839.976.

Beban bunga yang dikapitalisasi ke properti investasi dalam pembangunan untuk tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 5.024.422.623 dan Rp 35.875.978.450 (Catatan 16).

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.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

PT Duta Semesta Mas (DSM)

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.

This loan has been fully paid by DSM on February 21, 2020.

As of December 31, 2019, this loan is secured by a parcel of land with total area of 41,805 square meters (Notes 8 and 16).

As of December 31, 2019, the outstanding loan on this facility amounted to Rp 369,442,839,976.

Interest expense capitalized to construction in progress in 2020 and 2019 amounted to Rp 5,024,422,623 and Rp 35,875,978,450, respectively (Note 16).

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.



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 7,00% (*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.

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 7.00% (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.

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 7,00% (*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.

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 7.00% (floating rate) and will mature partially, starting from January 2020 until April 2024. In April 2019, the Company has fully utilized all the facility.

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 7,00% (*floating rate*) yang akan jatuh tempo secara bertahap, dimulai pada bulan September 2020 sampai dengan Desember 2024. Seluruh fasilitas pinjaman diterima oleh Perusahaan pada bulan Desember 2019 dan April 2020 masing-masing sebesar Rp 750.000.000.000 dan Rp 250.000.000.000.

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 7.00% (floating rate) and will mature partially, starting from September 2020 until December 2024. The Company has fully utilized all the facility in December 2019 and April 2020 amounting to Rp 750,000,000,000 and Rp 250,000,000,000, respectively.

Pada tahun 2020 dan 2019, Perusahaan telah melunasi sebagian pinjaman masing-masing sejumlah Rp 525.000.000.000 dan Rp 131.250.000.000.

In 2020 and 2019, the Company made a partial principal payment amounting to Rp 525,000,000,000 and Rp 131,250,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 fasilitas pinjaman yang telah digunakan masing-masing adalah sebesar Rp 4.287.500.000.000 dan Rp 4.562.500.000.000.

As of December 31, 2020 and 2019, loan facility has been utilized amounting to Rp 4,287,500,000,000 and Rp 4,562,500,000,000, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

As of December 31, 2020 and 2019, this loan is secured by the collateral as follows:

Keterangan jaminan	Luas area (m2)/ Total area (in square meters)	Collaterals
Tanah (Catatan 14 dan 16)	740.517	Land (Notes 14 and 16)
Bangunan dan mesin Ocean Park (Catatan 15)	92.407	Ocean Park's building and machine (Note 15)
Bangunan Bakrie Tower (Catatan 16)	17.353	Bakrie Tower building (Note 16)
Bangunan Epicentrum Walk Kuningan (Catatan 16)	14.848	Epicentrum Walk Kuningan building (Note 16)

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 365.521.059.027 dan Rp 300.117.798.610 (Catatan 48).

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)

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.

Pada tahun 2019, BMGA melunasi seluruh pinjaman sebesar Rp 65.329.519.972.

Beban bunga yang dibebankan pada laba rugi pada tahun 2019 adalah sebesar Rp 1.809.969.291 (Catatan 48).

Interest expense charged to operations in 2020 and 2019 amounted to Rp 365,521,059,027 and Rp 300,117,798,610, respectively (Note 48).

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)

PT Bumi Megah Graha Asri (BMGA)

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.

In 2019, BMGA has fully settled this loan amounting to Rp 65,329,519,972.

Interest expense charged to operations in 2019 amounted to Rp 1,809,969,291 (Note 48).

### 30. Liabilitas Sewa

Mutasi dari liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>
Saldo awal tahun	-
Dampak penerapan PSAK No. 73 (Catatan 63)	11.577.444.258
Penambahan bersih selama tahun berjalan	<u>16.118.572.606</u>
Saldo akhir tahun	<u><u>27.696.016.864</u></u>

Berikut adalah pembayaran sewa minimum masa yang akan datang (*future minimum lease payment*) berdasarkan perjanjian sewa:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Jatuh tempo pembayaran:		
Kurang dari 1 tahun	13.120.896.862	
Lebih dari 1 tahun tapi kurang dari 5 tahun	5.081.608.587	
Lebih dari 5 tahun	<u>35.348.735.898</u>	-
Jumlah pembayaran sewa pembiayaan minimum	53.551.241.347	-
Bunga	<u>(25.855.224.483)</u>	-
Nilai sekarang pembayaran sewa minimum	27.696.016.864	-
Bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	<u>9.557.139.616</u>	-
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	<u><u>18.138.877.248</u></u>	-

### 30. Lease Liabilities

The movement of lease liabilities is as follows:

Beginning balance
Impact of adoption PSAK No. 73 (Note 63)
Net addition during the year
Ending balance

The following are the future minimum lease payments based on the lease agreements:

Payments due in:
Not later than 1 year
Later than 1 year but not later than 5 years
Later than 5 years
Total minimum lease liabilities
Interest
Present value of minimum lease liabilities
Less: Current portion
Long-term portion of lease liabilities - net of current portion

Pada tanggal 31 Desember 2020, liabilitas sewa termasuk liabilitas atas perolehan fasilitas panel surya oleh Perusahaan dari PT Surya Utama Nuansa, pihak berelasi (Catatan 52). Liabilitas sewa tidak memiliki jaminan dan berjangka waktu dua puluh lima (25) tahun, dengan suku bunga efektif 11,50% per tahun.

Penambahan liabilitas sewa berasal dari transaksi yang memenuhi kriteria tertentu sesuai standar akuntansi yang berlaku pada masing-masing tahun. Pada tahun 2019, liabilitas sewa diakui apabila transaksi sewa memenuhi kriteria sewa pembiayaan sesuai dengan PSAK No. 30. Sedangkan mulai tahun 2020, liabilitas sewa diakui apabila transaksi sewa memenuhi kriteria sewa pembiayaan sesuai dengan ketentuan PSAK No. 73.

Beban bunga liabilitas sewa yang dibebankan pada laba rugi adalah masing-masing sebesar Rp 3.166.918.378 dan Rp 145.793.668 pada tahun 2020 dan 2019 (Catatan 48).

Beban bunga liabilitas sewa tahun 2019 merupakan beban bunga atas liabilitas sewa atas perolehan peralatan kantor oleh Perusahaan dan PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), entitas anak, yang telah dilunasi pada tahun 2019.

As of December 31, 2020, lease liabilities include liabilities for the acquisition of solar panel facilities by the Company from PT Surya Utama Nuansa, a related party (Note 52). These liabilities are unsecured and have terms of twenty five (25) years with effective interest rates at 11.50% per annum.

Additional lease liabilities resulted from transactions that met certain criteria under applicable accounting standards in the respective year. In 2019, transactions that met finance lease criteria under PSAK No. 30 were recorded as lease liabilities. While in 2020, transactions were recorded as lease liabilities if it met lease criteria in accordance with PSAK No. 73.

Interest expense on lease liabilities charged to operations in 2020 and 2019 amounted to Rp 3,166,918,378 and Rp 145,793,668, respectively (Note 48).

Interest expense on lease liabilities in 2019 represents interest expense on liabilities for the acquisition of office equipment by the Company and PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), a subsidiary, which have been fully paid in 2019.

### 31. Utang Obligasi

Rincian utang obligasi adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
Obligasi BSD III	650.000.000.000	650.000.000.000	BSD III Bonds
Senior Notes - GPC II	2.821.000.000.000	2.780.200.000.000	Senior Notes - GPC II
Senior Notes - GPC III	987.350.000.000	973.070.000.000	Senior Notes - GPC III
Senior Notes - GPC IV	3.526.250.000.000	3.475.250.000.000	Senior Notes - GPC IV
Senior Notes - GPC V	705.250.000.000	695.050.000.000	Senior Notes - GPC V
Senior Notes - GPC VI	4.231.500.000.000	-	Senior Notes - GPC VI
Jumlah penerbitan obligasi	12.921.350.000.000	8.573.570.000.000	Total bonds issued
Dikurangi:			Less:
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(115.488.014.736)	(98.375.720.881)	Unamortized bonds issuance costs
Bersih	12.805.861.985.264	8.475.194.279.119	Net
Bagian utang obligasi yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Less: current portion
Obligasi BSD III	625.000.000.000	-	BSD III Bonds
Senior Notes - GPC IV	3.526.250.000.000	-	Senior Notes - GPC IV
Senior Notes - GPC V	705.250.000.000	-	Senior Notes - GPC V
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(10.034.079.019)	-	Unamortized bonds issuance costs
Bersih	4.846.465.920.981	-	Net
Bagian utang obligasi yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	7.959.396.064.283	8.475.194.279.119	Long-term portion of bonds payable

### 31. Bonds Payable

The following are the details 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
<b>Jumlah/Total</b>			<b>1.000.000.000.000</b>

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.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD I adalah sebesar Rp 445.909.281 untuk tahun 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019, adalah sebesar Rp 21.055.166.666 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

**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.

Amortization of bonds issuance cost of BSD I in 2019 amounted to Rp 445,909,281, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019, interest expense on these bonds amounted to Rp 21,055,166,666 and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 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
<b>Jumlah/Total</b>			<b>650.000.000.000</b>

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.
- 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

<u>Keterangan Jaminan</u>	<u>Luas tanah (m<sup>2</sup>)/ Land area (in square meters)</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>Collaterals</u>
Tanah di Tangerang (Catatan 14)	682.459	Tangerang, Banten	Land in Tangerang (Note 14)

**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.
- 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

- Perusahaan diharuskan untuk mematuhi segala sesuatu yang tercantum dalam perjanjian.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia pada tanggal 11 Maret 2020, peringkat obligasi BSD III di atas adalah idAA- (*Double A minus, Stable Outlook*) untuk periode 10 Maret 2020 sampai dengan 1 Maret 2021.

Amortisasi biaya emisi obligasi BSD III adalah sebesar Rp 1.796.370.404 dan Rp 1.638.360.092 masing-masing pada tahun 2020 dan 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2020 dan 2019 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.

*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.

- 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 11, 2020, the abovementioned BSD III bonds were rated as idAA- (*Double A minus: Stable Outlook*) from March 10, 2020 to March 1, 2021.

Amortization of bonds issuance cost of BSD III in 2020 and 2019 amounted to Rp 1,796,370,404 and Rp 1,638,360,092, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2020 and 2019, 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.

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.

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 pada tahun 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 adalah sebesar Rp 45.290.577.227 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2019 adalah sebesar Rp 6.171.667.993 dikapitalisasi ke uang muka (Catatan 9). Beban bunga pada tahun 2019 adalah sebesar Rp 4.042.907.472 dikapitalisasi ke properti investasi dalam pembangunan (Catatan 16).

#### **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 dikurangkan dengan biaya-biaya emisi digunakan untuk pembebasan tanah, pembangunan properti investasi, pembangunan infrastruktur dan pengembangan real estat lainnya.

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 amounted to Rp 6,049,236,996 and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019, interest expense on these notes amounted to Rp 45,290,577,227 and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2019, interest expense amounting to Rp 6,171,667,993 were capitalized to advances (Note 9). While, interest expense amounting to Rp 4,042,907,472 were capitalized to investment properties - construction in progress in 2019 (Note 16).

#### **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.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC II masing-masing adalah sebesar Rp 14.215.125.004 dan Rp 13.161.960.918 pada tahun 2020 dan 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 181.038.045.333 dan Rp 165.099.062.293 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* 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 970.571.468 dan Rp 902.902.266 pada tahun 2020 dan 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 64.020.981.387 dan Rp 57.784.671.802 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Amortization of issuance cost of GPC II Senior Notes in 2020 and 2019 amounted to Rp 14,215,125,004 and Rp 13,161,960,918, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2020 and 2019, interest expense on these notes amounted to Rp 181,038,045,333 and Rp 165,099,062,293, 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.

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 2020 and 2019 amounted to Rp 970,571,468 and Rp 902,902,266, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2020 and 2019, interest expense on these notes amounted to Rp 64,020,981,387 and Rp 57,784,671,802, 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**

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.

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 23.622.897.539 dan Rp 21.487.470.020 pada tahun 2020 dan 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 275.529.481.501 dan Rp 272.038.227.641 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 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.

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 2020 and 2019 amounted to Rp 23,622,897,539 and Rp 21,487,470,020, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2020 and 2019, interest expense on these notes amounted to Rp 275,529,481,501 and Rp 272,038,227,641, 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.

*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.

Amortisasi biaya emisi *Senior Notes* GPC V masing-masing adalah sebesar Rp 4.617.421.950 dan Rp 4.200.668.764 pada tahun 2020 dan 2019 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Beban bunga pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 58.166.140.275 dan Rp 54.407.645.529 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

#### **Senior Notes Global Prime Capital (GPC) VI**

Pada tanggal 23 Januari 2020, Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak, menerbitkan "*Senior Notes*" dengan nilai nominal sebesar US\$ 300.000.000. Seluruh "*Senior Notes*" dijual pada nilai nominal dan tercatat di Singapore Exchange Securities Trading Limited.

*Senior Notes* GPC VI diterbitkan dengan kondisi sebagai berikut:

- Jatuh tempo tanggal 23 Januari 2025.
- Suku bunga "*Senior Notes*" adalah tetap sebesar 5,95% per tahun untuk tahun pertama sampai dengan tahun kelima.
- Bunga "*Senior Notes*" GPC V akan dibayar setiap semester mulai tanggal 23 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 23 Januari 2025.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's dan Fitch, peringkat "*Senior Notes*" GPC VI di atas masing-masing adalah Ba-3 dan BB- (*non-investment grade* dan memiliki karakteristik spekulatif).

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.

Amortization of issuance cost of GPC V Senior Notes in 2020 and 2019 amounted to Rp 4,617,421,950 and Rp 4,200,668,764, respectively, and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

In 2020 and 2019, interest expense on these notes amounted to Rp 58,166,140,275 and Rp 54,407,645,529, respectively, and was presented as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

#### **Senior Notes Global Prime Capital (GPC) VI**

On January 23, 2020, Global Prime Capital Pte. Ltd., a subsidiary, issued "*Senior Notes*" with nominal value of US\$ 300,000,000. All "*Senior Notes*" were sold at nominal value and were listed in Singapore Exchange Securities Trading Limited.

The GPC VI Senior Notes have the following terms and conditions:

- Maturity date on January 23, 2025.
- Interest of the "*Senior Notes*" is at a fixed rate of 5.95% per annum for the first year until the fifth year.
- Interest on GPC V "*Senior Notes*" is payable on semi-annually from July 23, 2020 to January 23, 2025.

Based on the rating issued by Moody's and Fitch, the abovementioned GPC VI "*Senior Notes*" were rated as Ba-3 and BB- (*non-investment grade* and speculative in nature).

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.

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 VI adalah sebesar Rp 12.169.425.864 pada tahun 2020 dan dicatat pada akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

Amortization of issuance cost of GPC VI Senior Notes in 2020 amounted to Rp 12,169,425,864 and was included as part of "Interest and other financial charges" in profit or loss (Note 48).

Beban bunga pada tahun 2020 adalah sebesar Rp 245.480.340.000 yang disajikan dalam akun "Beban bunga dan keuangan lainnya" pada laba rugi (Catatan 48).

In 2020, interest expense on these notes amounted to Rp 245,480,340,000 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, 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.

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.

### 32. Taksiran Liabilitas untuk Pengembangan Prasarana

### 32. 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:

	2020	2019	
Saldo awal	62.278.400.000	74.134.832.465	Beginning balance
Pengurangan karena realisasi pembayaran atas pengembangan prasarana	-	(11.856.432.465)	Realization through payment on future improvements
Saldo akhir	<u>62.278.400.000</u>	<u>62.278.400.000</u>	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah taksiran telah mencukupi estimasi biaya yang akan terjadi di masa mendatang.

As of December 31, 2020 and 2019, the management believes that the balance is adequate to cover the estimated costs to be incurred in the future.

### 33. Liabilitas Lain-lain

	2020	2019
Utang pengurusan sertifikat	37.561.268.669	34.127.579.577
Utang konsumen atas pembatalan penjualan	32.917.288.784	35.718.403.335
Utang titipan	8.424.402.127	8.561.599.723
Utang setoran modal	-	4.900.000.000
Utang pengurusan BPHTB	1.547.898.845	1.547.898.845
Lain-lain	157.253.634.803	94.573.690.381
<b>Jumlah</b>	<b>237.704.493.228</b>	<b>179.429.171.861</b>

Pada tanggal 31 Desember 2019, utang setoran modal merupakan utang setoran modal PT Syandana Berkat Usaha, ventura bersama, sebesar RP 4.900.000.000.

### 33. Other Liabilities

	2020	2019
Utang pengurusan sertifikat	37.561.268.669	34.127.579.577
Utang konsumen atas pembatalan penjualan	32.917.288.784	35.718.403.335
Utang titipan	8.424.402.127	8.561.599.723
Utang setoran modal	-	4.900.000.000
Utang pengurusan BPHTB	1.547.898.845	1.547.898.845
Lain-lain	157.253.634.803	94.573.690.381
<b>Jumlah</b>	<b>237.704.493.228</b>	<b>179.429.171.861</b>

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.

### 34. Pengukuran Nilai Wajar

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset dan liabilitas tertentu Grup:

### 34. Fair Value Measurement

The following table provides the fair value measurement of the Group's certain assets and liabilities:

	2020			
	Pengukuran nilai wajar menggunakan/ Fair value measurement using:			
	Nilai Tercatat/ Carrying Values	Harga kuotasi dalam pasar aktif/ (Level 1) Quoted prices in active markets (Level 1)	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2) Significant observable inputs (Level 2)	
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar:</b>				<b>Assets measured at fair value:</b>
<b>Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</b>				<b>Financial assets at FVPL</b>
Redeemable note RMDV Fund I L.P. (Catatan 5)	1.410.500.000.000	-	1.410.500.000.000	Redeemable note RMDV Fund I L.P. (Note 5)
Reksadana - Banjaran Asset Management (Catatan 5)	1.600.295.765.705	-	1.600.295.765.705	Mutual fund - Banjaran Asset Management (Note 5)
Reksadana Mandiri Investa Dana Utama (Catatan 5)	261.113.801.247	261.113.801.247	-	Mandiri Investa Dana Utama mutual fund (Note 5)
EVOF IV Partnership Interest	174.133.954.540	-	-	EVOF IV Partnership Interest
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	29.761.564.105	-	29.761.564.105	Mutual fund - Morgan Stanley Singapore (Note 5)
<b>Investasi pada entitas asosiasi</b>				<b>Investment in associate</b>
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 13)	3.535.733.285.152	-	3.535.733.285.152	DIRE Simas Plaza Indonesia (Note 13)
<b>Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain</b>				<b>Financial assets at FVOCI</b>
Investasi dalam saham:				Investment in shares:
PT Damai Indah Golf Tbk (Catatan 13)	83.479.000.000	-	83.479.000.000	PT Damai Indah Golf Tbk (Note 13)
PT Bintaro Serpong Damai (Catatan 13)	6.625.000.000	-	6.625.000.000	PT Bintaro Serpong Damai (Note 13)
<b>Aset yang nilai wajarnya disajikan:</b>				<b>Assets for which fair values are disclosed:</b>
<b>Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan</b>				<b>Property and equipment carried at cost</b>
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 15)	407.855.422.886	-	3.334.014.600.000	Land, buildings and machinery (Note 15)
<b>Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan</b>				<b>Investment properties carried at cost</b>
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	8.026.331.855.180	-	18.059.811.000.000	Land and buildings (Note 16)
<b>Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan</b> (termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)				<b>Liabilities for which fair values are disclosed:</b> (including current and noncurrent portion)
Utang bank jangka panjang (Catatan 29)	4.287.500.000.000	-	4.287.500.000.000	Long-term bank loans (Note 29)
Setoran jaminan (Catatan 24)	380.669.817.219	-	389.704.187.944	Security deposits (Note 24)
Liabilitas sewa (Catatan 30)	27.696.016.864	-	27.696.016.864	Lease liabilities (Note 30)
Utang obligasi (Catatan 31)	12.805.861.985.264	13.053.989.640.000	-	Bonds payable (Note 31)

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Tahun-tahun yang Berakhir**  
**31 Desember 2020 dan 2019**  
**(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, 2020 and 2019**  
**(Figures are Presented in Rupiah,**  
**unless Otherwise Stated)**

	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 di observasi (Level 2)/ Significant observable inputs (Level 2)	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs (Level 3)
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar:</b>				<b>Assets measured at fair value:</b>
<b>Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</b>				<b>Financial assets at FVPL</b>
Redeemable note RMDV Fund I L.P. (Catatan 5)	1.390.100.000.000	-	-	1.390.100.000.000
Reksadana - Banjaran Asset Management (Catatan 5)	440.945.711.331	-	440.945.711.331	-
Reksadana - Morgan Stanley Singapore (Catatan 5)	29.172.040.855	-	29.172.040.855	-
<b>Aset keuangan tersedia untuk dijual</b>				<b>AFS financial assets</b>
Investasi:				Investments:
Credit Linked Note (Catatan 5)	479.584.500.000	-	479.584.500.000	-
Reksadana Mandiri Investa Dana 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	-	-
<b>Investasi pada entitas asosiasi</b>				<b>Investment in associate</b>
DIRE Simas Plaza Indonesia (Catatan 13)	4.121.433.316.164	-	4.121.433.316.164	-
<b>Aset yang nilai wajarnya disajikan:</b>				<b>Assets for which fair values are disclosed:</b>
<b>Aset tetap yang dicatat pada biaya perolehan</b>				<b>Property and equipment carried at cost</b>
Tanah, bangunan dan mesin-mesin (Catatan 15)	334.349.746.021	-	1.844.941.000.000	-
<b>Properti investasi yang dicatat pada biaya perolehan</b>				<b>Investment properties carried at cost</b>
Tanah dan bangunan (Catatan 16)	7.082.927.641.502	-	15.219.228.002.019	-
<b>Liabilitas yang nilai wajarnya disajikan</b> (termasuk bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lebih dari satu tahun)				<b>Liabilities for which fair values are disclosed:</b> (including current and noncurrent portion)
Utang bank jangka panjang (Catatan 29)	4.931.942.839.976	-	4.931.942.839.976	-
Setoran jaminan (Catatan 24)	335.871.558.171	-	335.090.185.420	-
Utang obligasi (Catatan 31)	8.475.194.279.119	8.642.804.356.500	-	-

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 kuotasi terakhir yang dipublikasikan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

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, 2020 and 2019.

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, entitas asosiasi tertentu 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, liabilitas sewa 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, certain investment in associate 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, lease liabilities 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/ Description	Tehnik penilaian/ Valuation Technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Unobservable Input	Rentang (Rata-rata tertimbang), Range (Weighted Average)
Properti investasi/ Investment properties	Arus kas diskonto/ Discounted cash flows	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ Long-term net operating income	12,10% - 12,53%
	Pendekatan pasar pembandingan/ Market-comparable approach	Estimasi harga jual per meter persegi/ Estimated selling price per square meters	Rp 9.500.000 - Rp 40.000.000
	Pendekatan biaya pengganti/Replacement cost approach	Estimasi biaya penggantian setelah dikurangi depresiasi/ Estimated replacement cost net of depreciation	-
Aset tetap/ Property and equipment	Arus kas diskonto/ Discounted cash flow	Tingkat pertumbuhan laba bersih jangka panjang/ Long-term net operating income	12,10% - 12,53%

Jika satu atau lebih input signifikan tidak diambil dari data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 3. Pada tanggal 31 Desember 2020, nilai wajar dari investasi pada *redeemable note* diestimasi berdasarkan arus kas yang didiskontokan menggunakan tingkat bunga sebesar 6% per tahun. Sedangkan nilai wajar investasi pada *EVOF IV Partnership Interest* berdasarkan harga transaksi terakhir.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in Level 3. As of December 31, 2020, the fair value of investment in *redeemable note* was made with reference to discounted cash flow method with discount rate of 6% per annum. While the fair value of investment in *EVOF IV Partnership Interest* was made with reference to price of recent transaction.

### 35. Modal Saham

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan data dari Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/ Name of Stockholder	2020		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	6.653.469.764	31,82%	665.346.976.400
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	25,95%	542.596.448.600
PT Serasi Niaga Sakti	598.396.090	2,86%	59.839.609.000
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,80%	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,23%	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,77%	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	97.029.010	0,46%	9.702.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,21%	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,21%	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,14%	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,14%	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal Masyarakat/Public	12.714.670	0,06%	1.271.467.000
	7.184.287.112	34,35%	718.428.711.200
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	20.913.395.112	100,00%	2.091.339.511.200
Saham treasury /Treasury shares	257.970.700		25.797.070.000
Jumlah/Total	21.171.365.812		2.117.136.581.200

Pada bulan Juni 2020, Perusahaan melaksanakan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 1.924.669.620 saham baru dengan nilai nominal Rp 100 atau mewakili 10% dari modal ditempatkan dan disetor. Penyertaan saham ini dilakukan oleh PT Paraga Artamida (PAM) dan PT Ekacentra Usahamaju (ECUM) masing-masing sebesar 1.347.268.734 saham dan 577.400.886 pada harga Rp 640 per saham.

Pada bulan September 2020, PAM dan ECUM melakukan pembelian saham dari masyarakat masing-masing sebesar 192.349.300 saham dan 35.531.700 saham.

Pada tanggal 31 Desember 2020, saham yang dimiliki masyarakat termasuk saham yang dimiliki oleh Muktar Widjaja (Presiden Komisaris) dan Michael Jackson Purwanto Widjaja (Wakil Presiden Direktur) masing-masing sebanyak 94.426.700 saham dan 9.830.700 saham atau masing-masing sebesar 0,456% dan 0,046%.

### 35. Capital Stock

The Company's stockholders based on "Securities Administration Agency" follows:

Pemegang Saham/ Name of Stockholder	2020		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Stock
PT Paraga Artamida	6.653.469.764	31,82%	665.346.976.400
PT Ekacentra Usahamaju	5.425.964.486	25,95%	542.596.448.600
PT Serasi Niaga Sakti	598.396.090	2,86%	59.839.609.000
PT Simas Tunggal Centre	375.941.470	1,80%	37.594.147.000
PT Metropolitan Transcities Indonesia	256.923.130	1,23%	25.692.313.000
PT Aneka Karya Amarta	160.712.230	0,77%	16.071.223.000
PT Pembangunan Jaya	97.029.010	0,46%	9.702.901.000
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	44.686.140	0,21%	4.468.614.000
PT Bhineka Karya Pratama	43.271.010	0,21%	4.327.101.000
PT Anangga Pertiwi Megah	30.000.000	0,14%	3.000.000.000
PT Nirmala Indah Sakti	30.000.000	0,14%	3.000.000.000
PT Apta Citra Universal Masyarakat/Public	12.714.670	0,06%	1.271.467.000
	7.184.287.112	34,35%	718.428.711.200
Jumlah saham beredar/Total shares outstanding	20.913.395.112	100,00%	2.091.339.511.200
Saham treasury /Treasury shares	257.970.700		25.797.070.000
Jumlah/Total	21.171.365.812		2.117.136.581.200

In June 2020, the Company implemented the Capital Increase Without Pre-emptive Rights for 1,924,669,620 new shares with nominal value of Rp 100 or representing 10% of the issued and paid-up capital. The rights were exercised by PT Paraga Artamida (PAM) and PT Ekacentra Usahamaju (ECUM) for 1,347,268,734 shares and 577,400,886 shares, respectively, at a price of Rp 640 per share.

In September 2020, PAM and ECUM purchased shares from public totalling to 192,349,300 shares and 35,531,700 shares, respectively.

As of December 31, 2020, shares owned by public including shares owned by Muktar Widjaja (President Commissioner) and Michael Jackson Purwanto Widjaja (Vice President Director) totaled to 94,426,700 shares and 9,830,700 shares, respectively, or equivalent to 0.456% and 0.046%.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

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/ <i>Total shares outstanding</i>	18.988.725.492	100,00%	1.898.872.549.200
Saham treasuri / <i>Treasury shares</i>	<u>257.970.700</u>		<u>25.797.070.000</u>
Jumlah/ <i>Total</i>	<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.

In 2019, PT Pembangunan Jaya sold their investments in the Company amounting to 8,839,100 shares.

Pada tanggal 27 Juni 2018, melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembelian kembali saham Perusahaan (saham treasuri) 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 2020 dan 2019, saham treasuri 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.

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, 2020 and 2019, 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.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Seluruh saham yang diterbitkan oleh Perusahaan telah disetor penuh.

As of December 31, 2020 and 2019, all of the shares of the Company are listed in the Indonesia Stock Exchange and all of the issued shares are fully paid.



### 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.

Rasio utang bersih terhadap modal pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	Disajikan kembali/ As restated 2019	
Jumlah utang	17.093.361.985.264	13.407.137.119.095	Total borrowings
Dikurangi: kas dan setara kas	10.916.966.640.203	6.864.044.121.089	Less: cash and cash equivalents
Utang bersih	6.176.395.345.061	6.543.092.998.006	Net debt
Jumlah ekuitas	34.471.102.475.424	33.625.414.298.651	Total equity
Rasio utang terhadap modal	17,92%	19,46%	Gearing ratio

### 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.

Ratio of net debt to capital as of December 31, 2020 and 2019 follows:

### 36. Tambahan Modal Disetor

Akun ini merupakan tambahan modal disetor sehubungan dengan penerbitan modal saham, selisih nilai restrukturisasi entitas sepengendali dan dampak program pengampunan pajak.

### 36. 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.

	Jumlah/Amount	
Saldo 1 Januari 2020	6.411.155.813.452	Balance as of January 1, 2020
Penerbitan modal saham melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu pada tahun 2020 (Catatan 1b)		Issuance of shares through the Capital Increase Without Pre-emptive Rights in 2020 (Note 1b)
Hasil yang diterima atas penerbitan 1.924.669.620 saham	1.231.788.556.800	Proceeds from the issuance of 1,924,669,620 shares
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor Bersih	(192.466.962.000)	Amount recorded as paid-up capital
	1.039.321.594.800	Net
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	12.496.134.256	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Saldo 31 Desember 2020	7.462.973.542.508	Balance as of December 31, 2020

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 31, 32 dan 33 tanggal 19 Oktober 2020 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) dan PT Bumi Paramudita Mas (BPM), entitas-entitas anak, mengakuisisi 82.525.000 lembar saham PT Serpong Mas Media (SMM) dari PT Gema Kreasi dan PT Sinar Mas Griya, entitas-entitas sepengendali, dan membayar sejumlah Rp 82.525.000.000, mencerminkan kepemilikan sebesar 100,00% pengendalian atas SMM. Selisih antara nilai pembelian dengan total aset bersih atas penyertaan saham di SMM sebesar Rp 12.451.854.932 dicatat dan dibukukan pada akun "Tambahkan Modal Disetor".

Based on Notarial Deed of Sale and Purchase No. 31, 32, 33 dated October 19, 2020 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) and PT Bumi Paramudita Mas (BPM), subsidiaries, acquired a total of 82,525,000 shares of stock of PT Serpong Mas Media (SMM) from PT Gema Kreasi and PT Sinar Mas Griya, entities under common control, for Rp 82,525,000,000, representing controlling ownership interest of 100.00% over SMM. The difference between the purchase price and total net assets acquired in SMM amounting to Rp 12,451,854,932 was recorded under "Additional Paid-in Capital".

**37. Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali**

**37. Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests**

	2020	2019	
Saldo awal tahun	(125.691.070.374)	(138.832.791.854)	Balance at the beginning of the year
Mutasi tahun berjalan	1.709.558.360	13.141.721.480	Movement during the year
Saldo akhir tahun	<u>(123.981.512.014)</u>	<u>(125.691.070.374)</u>	Balance at the end of the year

Pada tanggal 25 November 2020, PT Wijaya Pratama Raya (WPR), entitas anak PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 2.950.000.000 terdiri dari 2.950.000 saham yang disetor penuh oleh DUTI. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan DUTI pada WPR dari 73,48% menjadi 73,91%. Atas perubahan tersebut, DUTI membukukan keuntungan sebesar Rp 1.930.811.193. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 1.709.900.300 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On November 25, 2020, PT Wijaya Pratama Raya (WPR), a subsidiary of PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 2,950,000,000 consisting of 2,950,000 shares which have been fully paid for by DUTI. This transaction increased the ownership interest of DUTI in WPR from 73.48% to 73.91%. As a result, the DUTI's ownership in WPR increased which is equivalent to Rp 1,930,811,193. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 1,709,900,300 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

Pada tanggal 19 November 2020, PT Bumi Karawang Damai (BKD) melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 100.000.000 terdiri dari 100 saham yang disetor penuh oleh Perusahaan. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan Perusahaan pada BKD dari 99,00% menjadi 99,50%. Atas perubahan tersebut, Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp 341.894, yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

On November 19, 2020, PT Bumi Karawang Damai (BKD) increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 100,000,000 consisting of 100 shares which have been fully paid for by the Company. This transaction increased the ownership interest of the Company in BKD from 99.00% to 99.50%. As a result, the the Company's interest in BKD decreased which is equivalent to Rp 341,894, which was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

Pada tanggal 16 November 2020, PT Grahadipta Wisesa (GDW), entitas anak PT Sinar Mas Wisesa (SMW), melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 100.000.000 terdiri dari 100.000 saham yang disetor penuh oleh SMW. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMW pada GDW dari 99,9957% menjadi 99,9958%. Atas perubahan tersebut, SMW membukukan kerugian sebesar Rp 40. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 22 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 28 Juli 2020, GDW, entitas anak SMW, melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 100.000.000 terdiri dari 100.000 saham yang disetor penuh oleh SMW. Transaksi ini meningkatkan persentase kepemilikan SMW pada GDW dari 99,9955% menjadi 99,9957%. Atas perubahan tersebut, SMW membukukan kerugian sebesar Rp 44. Bagian Perusahaan atas transaksi tersebut adalah sebesar Rp 24 yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

Pada tanggal 18 Desember 2019, WPR, entitas anak 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".

Pada tanggal 8 Oktober 2019, PT Sinar Usaha Marga (SUM), entitas anak 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".

On November 16, 2020, PT Grahadipta Wisesa (GDW), a subsidiary of PT Sinar Mas Wisesa (SMW), increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 100,000,000 consisting of 100,000 shares which have been fully paid for by SMW. This transaction increased the ownership interest of SMW in GDW from 99.9957% to 99.9958%. As a result, the SMW's ownership in GDW decreased which is equivalent to Rp 40. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 22 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

On July 28, 2020, GDW, a subsidiary of SMW, increased its issued and paid-up capital amounting to Rp 100,000,000 consisting of 100,000 shares which have been fully paid for by SMW. This transaction increased the ownership interest of SMW in GDW from 99.9955% to 99.9957%. As a result, the SMW's ownership in GDW decreased which is equivalent to Rp 44. The Company's interest in relation to this transaction amounting to Rp 24 was recorded as "Difference in Value Arising from Transactions with Non-controlling Interests".

On December 18, 2019, WPR, a subsidiary of 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".

On October 8, 2019, PT Sinar Usaha Marga (SUM), a subsidiary 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".

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%. Atas perubahan tersebut, Perusahaan membukukan kerugian sebesar Rp 438.900, yang dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Nonpengendali".

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%. 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".

**38. Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi Yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain**

**38. Share in Unrealized Gain on Increase in Fair Value Through Other Comprehensive Income Investments**

	2020	2019	
Saldo awal tahun	-	-	Balance at the beginning of the year
Dampak penerapan PSAK No. 71 (Catatan 63)	73.720.000.000	-	Impact of Adoption PSAK No. 73 (Note 63)
Mutasi selama tahun berjalan:			Movement during the year:
Investasi dalam saham (Catatan 13)	524.000.000	-	Investment in shares (Note 13)
Saldo akhir tahun	<u>74.244.000.000</u>	<u>-</u>	Balance at the end of the year

**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**

	2020	2019	
Saldo awal tahun	6.966.298.928	6.778.455.642	Balance at the beginning of the year
Dampak penerapan PSAK No. 71 (Catatan 63)	(6.966.298.928)	-	Impact of adoption PSAK No. 71 (Note 63)
Mutasi selama tahun berjalan:			Movement during the year:
Obligasi (Catatan 5)	-	-	Bonds (Note 5)
Reksadana (Catatan 5)	-	187.843.286	Mutual fund (Note 5)
Saldo akhir tahun	<u>-</u>	<u>6.966.298.928</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 2020 dan 2019 terkait dengan Undang-undang tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 43.812.873.217 dan Rp 41.812.873.217.

The balance of appropriated retained earnings as of December 31, 2020 and 2019 in connection with this Law amounted to Rp 43,812,873,217 and Rp 41,812,873,217, respectively.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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:

2020											
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	Dampak Penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72 dan PSAK No. 73 (Catatan 63/ Impact of Adoption PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73 (Note 63))		Jumlah/Total
PT Duta Pertiwi Tbk	105.832.500.000	53.211.623.841	-	841.174.159.076	61.065.719.006	(63.488.335.400)	109.044.634	(2.646.067.370)	(23.721.549.045)	971.537.084.742	
PT Putra Alvia Pratama	191.959.275.382	4.159.694.367	-	502.797.900.684	48.701.250.717	(89.879.174.092)	22.156.584	(146.805.298)	(10.801.491.654)	666.812.806.690	
PT Sinar Mas Teladan	13.979.800.000	194.335.331.968	-	252.319.775.524	12.391.942.133	(31.664.600.000)	(56.427.391)	134.068.015.294	-	575.373.837.528	
PT Sinar Mas Wisesa	89.989.024.200	151.681.228.124	-	159.187.306.626	21.144.021.107	(42.178.500.000)	(83.226.944)	6.567.777.617	(6.405.720.310)	379.901.910.420	
PT Mekanusa Cipta	328.264.945.980	-	-	-	-	-	-	-	-	328.264.945.980	
PT Mitrakarya Multiguna	242.061.000.000	17.999.991	-	2.067.093.325	(1.390.897.196)	-	-	-	-	242.755.196.120	
PT Wijaya Pratama Raya	47.468.904.000	35.162.151	124.140.037.294	32.305.597.408	(241.365.406)	-	52.808.058	(40.417.660.504)	-	163.343.483.001	
PT Aneka Griya Buminusa	151.832.488.970	-	-	-	-	-	-	-	-	151.832.488.970	
PT Royal Oriental	12.621.375.000	25.890.000	-	903.804.124.592	52.020.763.849	(834.694.570.875)	(118.371.845)	2.321.211.950	(26.963.456)	135.953.459.215	
PT Phinisi Multi Properti	75.616.000.000	58.429.955.039	-	(1.457.747.674)	(214.064.678)	-	-	-	-	132.374.142.687	
PT Bumi Samarinda Damai	128.450.000.000	35.000.000	-	2.257.554.993	404.779.663	-	-	-	-	131.147.334.656	
PT Duta Dharma Sinarmas	107.028.250.000	-	-	(5.974.004.932)	(307.180.980)	-	1.071.847	-	-	100.748.135.935	
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	54.703.736.910	10.831.784.388	(6.754.500.000)	(16.878.635)	-	(17.749.531.190)	83.764.613.473	
PT Sinar Usaha Marga	84.825.500.000	40.008.488	-	(1.416.263.738)	(759.381.266)	-	-	3.126.519	-	82.692.930.003	
PT Kembangan Permai Development	2.000.000.000	20.000.000	-	159.867.053.820	4.922.483.857	(90.000.000.000)	(5.341.447)	-	(3.750.231.255)	73.053.974.975	
PT Bumi Megah Graha Utama	66.960.000.000	-	-	(4.845.139.123)	(4.699.780.294)	-	(154.553)	-	(335.395.815)	57.079.490.215	
PT Phinindo Zamrud Nusantara	399.000.000	22.516.930	24.832.020.843	62.442.456.986	716.215.587	(49.146.825.000)	17.292.148	-	-	39.282.677.494	
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	-	-	(303.850.637)	(29.291.484)	-	(61.351)	145.323.069	-	137.499.597	
PT Bumi Karawang Damai	1.000.000	1.000.000	-	(2.597.951)	(83.494)	-	-	1.267.953	-	586.508	
PT Praba Selaras Pratama	1.000	-	-	(90)	(1)	-	-	-	-	909	
PT Mustika Candraguna	-	42.538.134.038	-	(2.556.391.997)	-	-	-	(39.981.742.041)	-	-	
PT Graha Dipa Wisesa	1.000	45	-	(6.042)	(17)	-	-	83	-	(2.931)	
Jumlah/Total	1.728.075.836.157	504.553.544.982	148.972.058.137	2.956.370.761.760	204.556.925.491	(1.187.806.505.367)	(78.128.895)	59.914.447.272	(62.790.882.725)	4.351.768.056.812	

2019											
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	Dampak Penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72 dan PSAK No. 73 (Catatan 63/ Impact of Adoption PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73 (Note 63))		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 Alvia 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	(29.253.429)	(31.664.600.000)	134.068.015.294	563.038.222.787		
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 Mitrakarya 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 Buminusa	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)	-	-	-	-	132.588.207.364	
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	-	-	(5.695.114.817)	(306.946.378)	-	1.056.263	-	-	100.796.995.068	
PT Bumi Megah Graha Asri	42.750.000.000	-	-	51.877.865.695	2.842.338.622	(6.754.500.000)	(16.466.406)	-	-	90.689.238.911	
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 Dipa Wisesa	1.000	45	-	(4.024)	(18)	-	-	83	-	(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		

Pada bulan Desember 2020, 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 257.250.000.

In December 2020, 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 257,250,000.

Pada bulan Oktober 2019, para pemegang saham PT Phinisi Multi Properti setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 512.000.000.

In October 2019, shareholders of PT Phinisi Multi Properti agreed to increase the paid-up capital. The non-controlling interest in relation to this transaction amounted to Rp 512,000,000.

Pada bulan Desember 2019, para pemegang saham DDSM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor. Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal ini adalah sebesar Rp 294.000.000.

In December 2019, shareholders of 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.

#### 42. Pendapatan Usaha

Rincian dari pendapatan usaha Grup berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut:

#### 42. Revenues

The details of the Group's revenues based on its product line follows:

	2020	2019	
Penjualan			Sales
Tanah dan bangunan	4.524.916.582.094	5.007.968.826.416	Land and buildings
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	431.696.142.668	351.909.554.628	Land and strata title
	<u>4.956.612.724.762</u>	<u>5.359.878.381.044</u>	
Sewa (Catatan 16)	<u>763.371.167.115</u>	<u>1.042.302.120.356</u>	Rental (Note 16)
Konstruksi (Catatan 19)	<u>119.287.263.791</u>	<u>120.672.937.705</u>	Construction (Note 19)
Hotel	<u>16.191.338.328</u>	<u>67.282.897.212</u>	Hotel
Arena rekreasi	<u>7.654.729.156</u>	<u>67.275.411.287</u>	Recreation area
Pengelola gedung			Building management
Jasa pelayanan	163.199.344.034	200.500.802.516	Service charge
Prasarana	56.334.944.259	74.500.937.655	Utilities
Promosi	34.388.794.344	55.319.649.678	Promotion
Parkir	34.715.215.097	52.685.684.697	Parking
Pekerjaan dan perbaikan	155.457.986	863.710.298	Work and repairs
	<u>288.793.755.720</u>	<u>383.870.784.844</u>	
Lain-lain	<u>28.678.107.187</u>	<u>43.581.506.126</u>	Others
Jumlah	<u>6.180.589.086.059</u>	<u>7.084.864.038.574</u>	Total

Pada tahun 2020, Grup mengakui pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan sebesar Rp 445.798.611.382.

In 2020, the Group recognized finance income from contract with customers amounting to Rp 445,798,611,382.

Pada tahun 2020 tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu dengan nilai penjualan melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha. Sedangkan 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.

In 2020, there were no sales to certain parties that exceeded 10% of the total revenues. While in 2019, sales to third parties totaling to Rp 1,166,204,944,952, exceeded 10% of the total revenues.

#### 43. Beban Pokok Penjualan

#### 43. Cost of Revenues

	2020	2019	
Beban pokok penjualan			Cost of sales
Tanah dan bangunan	1.268.746.072.567	1.368.791.758.493	Land and buildings
Tanah dan bangunan <i>strata title</i>	218.267.713.738	216.813.075.758	Land and strata title
	<u>1.487.013.786.305</u>	<u>1.585.604.834.251</u>	
Beban langsung			Direct costs
Sewa (Catatan 16 dan 17)	301.217.541.814	266.703.976.555	Rental (Notes 16 and 17)
Konstruksi	107.957.288.955	115.677.567.984	Construction
Arena rekreasi	23.479.813.705	24.104.788.201	Recreation area
Hotel	9.077.417.539	26.706.921.457	Hotel
	<u>441.732.062.013</u>	<u>433.193.254.197</u>	
Jumlah	<u>1.928.745.848.318</u>	<u>2.018.798.088.448</u>	Total

Pada tahun 2020 dan 2019, tidak terdapat pembelian dari pihak pemasok dengan nilai pembelian lebih dari 10% dari jumlah pendapatan usaha.

In 2020 and 2019, there were no purchases from an individual supplier which has a purchase value of more than 10% of the total revenues.

#### 44. Beban Penjualan

#### 44. Selling Expenses

	2020	2019	
Iklan, promosi dan komisi	234.615.027.356	265.516.767.943	Advertising, promotions and commissions
Gaji karyawan	148.929.264.484	183.459.411.963	Salaries
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	128.097.720.743	168.524.760.606	Electricity, telephone and office equipment
Jasa alih daya	125.359.607.315	156.611.841.919	Outsourcing
Perbaikan dan pemeliharaan	81.885.172.995	87.562.161.243	Repairs and maintenance
Pajak Bumi dan Bangunan	38.126.539.557	35.249.866.872	Land and building tax
Asuransi	20.140.282.949	20.140.560.111	Insurance
Penyusutan (Catatan 15 dan 17)	9.457.156.088	979.282.895	Depreciation (Note 15 and 17)
Konsultan dan perijinan	6.382.297.257	2.815.249.430	Consultancy fees and licences
Jamuan	128.733.185	438.094.531	Entertainment
Lain-lain	19.232.602.629	27.682.582.892	Others
	<u>812.354.404.558</u>	<u>948.980.580.405</u>	
Jumlah	<u>812.354.404.558</u>	<u>948.980.580.405</u>	Total

Lain-lain merupakan perjalanan dinas dan operasional lainnya.

Others consist of business rental and other operating expenses.

**45. Beban Umum dan Administrasi**

	2020
Gaji karyawan	653.263.575.801
Perbaikan dan pemeliharaan	76.862.110.546
Imbalan kerja jangka panjang - bersih (Catatan 46)	76.615.783.228
Pajak Bumi dan Bangunan	71.548.898.902
Listrik, telepon dan perlengkapan kantor	56.495.999.874
Penyusutan (Catatan 15 and 17)	54.336.267.671
Jasa alih daya	41.888.207.053
Teknologi informasi	44.016.987.921
Konsultan dan perijinan	36.635.474.756
<i>Corporate social responsibilities</i>	21.181.862.640
Jamuan	7.019.894.763
Perjalanan dinas	3.866.667.973
Asuransi	6.282.691.658
Lain-lain	85.275.458.327
<b>Jumlah</b>	<b>1.235.289.881.113</b>

**45. General and Administrative Expenses**

	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62)	
	2019	
	725.739.673.409	Salaries
	61.699.255.728	Repairs and maintenance
	58.944.750.034	Long-term employee benefits expense - net (Note 46)
	74.122.727.031	Land and building tax
	72.854.384.188	Electricity, telephone and office supplies
	60.381.983.618	Depreciation (Notes 15 and 17)
	46.004.381.745	Outsourcing
	45.618.530.378	Information technology
	38.865.183.377	Consultancy fees and licenses
	9.197.257.362	Corporate social responsibilities
	10.012.420.793	Entertainment
	16.667.161.730	Business related travels
	5.832.341.943	Insurance
	98.302.596.077	Others
<b>Total</b>	<b>1.324.242.647.413</b>	

**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 KKA Muh Imam Basuki dan Rekan, aktuaris independen, tertanggal 8 Februari 2021. Sedangkan untuk perhitungan aktuarial terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk entitas anak dilakukan oleh PT Padma Radya Aktuarial, aktuaris independen, tertanggal 8 Februari 2021.

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja jangka panjang tersebut masing-masing sebanyak 2.178 karyawan dan 2.759 karyawan pada tahun 2020 dan 2019.

**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 8, 2021, on the long-term employee benefits liability of the Company was from KKA Muh Imam Basuki dan Rekan, an independent actuary. Meanwhile, the latest actuarial valuation report, dated February 8, 2021, 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 2,178 and 2,759 in 2020 and 2019, respectively.



**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(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:

	2020	2019	
Biaya jasa kini	30.711.800.633	33.850.896.545	Current service costs
Penghasilan jasa lalu	(14.991.904.409)	(1.483.459.177)	Past service income
Biaya bunga neto	33.287.443.933	28.929.101.749	Net interest expense
Jumlah biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	49.007.340.157	61.296.539.117	Subtotal of defined benefit costs recognized in profit or loss
Biaya terminasi	29.692.125.910	-	Termination costs
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	78.699.466.067	61.296.539.117	Component of defined benefit costs recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - kerugian (keuntungan) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(96.534.243.978)	17.196.250.369	Remeasurement of the defined benefit liability - actuarial loss (gain) recognized in other comprehensive income
Jumlah	<u>(17.834.777.911)</u>	<u>78.492.789.486</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:

	2020	2019	
Saldo awal tahun	436.517.744.583	377.573.429.675	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	78.699.466.067	61.296.539.117	Long-term employee benefits expense during the year
Pembayaran terminasi	(29.692.125.910)	-	Termination payments
Pembayaran imbalan kerja jangka panjang	(31.722.522.766)	(19.634.270.149)	Benefits payments during the period
Rugi (penghasilan) komprehensif lain	(96.534.243.978)	17.196.250.369	Other comprehensive loss (income)
Saldo akhir tahun	<u>357.268.317.996</u>	<u>436.517.744.583</u>	Balance at the end of the year

Pada tahun 2020, beban imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 76.615.783.228 dan Rp 779.661.450 masing-masing disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi" (Catatan 45) dan "Beban penjualan" (Catatan 44), dan sisanya sebesar Rp 1.304.021.389 disajikan sebagai bagian dari "Lain-lain bersih" (Catatan 49). Sedangkan 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).

In 2020, long-term employee benefits expense amounting to Rp 76,615,783,228 and Rp 779,661,450 are included in "General and administrative expenses" (Note 45) and "Selling expenses" (Note 44), respectively, and amounted to Rp 1,304,021,389 is included in "Others – Net" (Note 49). While 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).

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:

	2020	2019	
Tingkat diskonto	6,50% - 6,80%	7,50%	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:

		2020			
		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%	(24.437.811.480)	27.728.193.290		Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	30.044.503.940	(26.443.474.423)		Salary growth rate
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

#### 47. Pendapatan Bunga dan Investasi

#### 47. Interest and Investment Income

		Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62)		
		2020	2019	
Pendapatan bunga atas:				Interest income from:
Deposito berjangka	333.659.832.364	335.803.246.462		Time deposits
Surat berharga	182.064.087.144	72.829.130.250		Securities
Jasa giro	32.767.103.230	36.270.623.333		Current accounts
Pinjaman	10.014.344.446	22.940.816.683		Loan
Sewa pembiayaan	-	470.618.433		Finance lease
Amortisasi dampak pendiskontoan aset keuangan	1.732.124.188	1.833.415.549		Amortization of effect of discounting of financial assets
Jumlah	<u>560.237.491.372</u>	<u>470.147.850.710</u>		Total

Pendapatan bunga sewa pembiayaan pada tahun 2019 sebesar Rp 470.618.433 merupakan pendapatan bunga atas investasi sewa pembiayaan yang telah dilunasi oleh PT Courts Retail Indonesia pada bulan Januari 2019.

In 2019, the finance lease interest income amounted to Rp 470,618,433 represents interest income on investment in finance lease which have been settled by PT Courts Retail Indonesia in January 2019.

#### 48. Beban Bunga dan Keuangan Lainnya

	2020	2019
Beban bunga atas:		
Utang obligasi (Catatan 31)	882.797.488.496	674.237.851.158
Liabilitas kontrak (Catatan 25)	466.422.051.781	-
Utang bank jangka panjang (Catatan 29)	365.521.059.027	301.927.767.901
Amortisasi biaya emisi obligasi (Catatan 31)	57.391.812.229	47.886.508.337
Sewa (Catatan 30)	3.166.918.378	145.793.668
Utang bank jangka pendek	-	2.913.020.833
Amortisasi dampak pendiskontoan liabilitas keuangan	6.222.802.043	16.242.066.909
Jumlah	<u>1.781.522.131.954</u>	<u>1.043.353.008.806</u>

#### 48. Interest and Other Financial Charges

Interest expense:
Bonds payable (Note 31)
Contract liabilities (Note 25)
Long-term bank loans (Note 29)
Amortization of bonds issuance cost (Note 31)
Lease (Note 30)
Short-term bank loans
Amortization of effect of discounting financial liabilities
Total

Pada tahun 2019, beban bunga atas utang bank jangka pendek sebesar Rp 2.913.020.833 merupakan beban bunga atas pinjaman yang diterima PT Sinar Mas Teladan, entitas anak, sebesar Rp 250.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang telah dilunasi pada bulan Januari dan Juli 2019.

In 2019, interest expense on short-term bank loans amounted to Rp 2,913,020,833 represents interest expense on loan obtained by PT Sinar Mas Teladan, a subsidiary, amounted to Rp 250,000,000,000 which have been fully paid in January and July 2019.

#### 49. Lain-lain – Bersih

	2020	2019	
Jasa manajemen	65.510.258.086	50.344.005.622	Management fees
Keuntungan dari kegiatan pengelolaan - bersih	1.296.193.358	31.881.412.635	Gain from estate management - net
Cadangan kerugian penurunan piutang usaha (Catatan 6)	(3.774.081.115)	-	Allowance for impairment of trade accounts receivable (Note 6)
Cadangan kerugian penurunan piutang lain-lain (Catatan 7)	(1.493.976.584)	-	Allowance for impairment of other accounts receivable (Note 7)
Cadangan kerugian penurunan piutang pihak berelasi non-usaha (Catatan 12 dan 13)	(111.726.450)	-	Allowance for impairment of due from related parties (Notes 12 and 13)
Lain-lain	(39.436.708.162)	16.691.264.345	Others - net
Jumlah - bersih	<u>21.989.959.133</u>	<u>98.916.682.602</u>	Total

#### 49. Others – Net

Disajikan kembali/  
As restated  
(Catatan 62/Note 62)

Lain-lain termasuk pendapatan dari pembatalan dan biaya administrasi bank.

Others include cancellation fees and bank administration charges.

**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:

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	496.216.734.944	3.173.276.901.015
Ditambah beban pajak final Perusahaan	105.387.323.603	94.437.629.411
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final - bersih	73.332.387.311	(1.904.746.268.825)
Laba sebelum pajak	674.936.445.858	1.362.968.261.601
Laba entitas anak sebelum pajak	(598.829.925.611)	(1.345.578.068.075)
Laba kena pajak	76.106.520.247	17.390.193.526

Perhitungan beban (penghasilan) pajak kini dan utang pajak adalah sebagai berikut:

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019
Perusahaan	14.460.238.800	3.478.038.600
Entitas anak		
PT Perwita Margasakti	1.208.435.400	1.731.571.000
PT Serpong Mas Media	1.221.060.433	1.374.521.420
PT Duta Semesta Mas	506.237.825	1.140.817.000
PT Royal Oriental	336.902.060	166.410.750
PT Putra Alvita Pratama	237.161.760	345.269.750
PT Sinarwijaya Ekapratista	69.897.080	100.012.500
PT Kembangan Permai Development	40.944.420	3.341.058.000
PT Duta Cakra Pesona	25.218.380	29.732.500
PT Garwita Sentra Utama	20.446.993	21.818.000
PT Sinar Mas Teladan	3.761.340	52.788.250
Global Prime Capital Pte. Ltd.	(2.239.821.831)	22.918.093.656
PT Duta Pertiwi Tbk	-	980.460.500
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	-	704.994.750
PT Bumi Paramudita Mas	-	10.347.750
Jumlah	1.430.243.860	32.917.895.826
Jumlah beban pajak	15.890.482.660	36.395.934.426

**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:

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	496.216.734.944	3.173.276.901.015
Ditambah beban pajak final Perusahaan	105.387.323.603	94.437.629.411
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final - bersih	73.332.387.311	(1.904.746.268.825)
Laba sebelum pajak	674.936.445.858	1.362.968.261.601
Laba entitas anak sebelum pajak	(598.829.925.611)	(1.345.578.068.075)
Laba kena pajak	76.106.520.247	17.390.193.526

The details of current tax expense (benefit) and taxes payable follows:

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019
Perusahaan	14.460.238.800	3.478.038.600
Entitas anak		
PT Perwita Margasakti	1.208.435.400	1.731.571.000
PT Serpong Mas Media	1.221.060.433	1.374.521.420
PT Duta Semesta Mas	506.237.825	1.140.817.000
PT Royal Oriental	336.902.060	166.410.750
PT Putra Alvita Pratama	237.161.760	345.269.750
PT Sinarwijaya Ekapratista	69.897.080	100.012.500
PT Kembangan Permai Development	40.944.420	3.341.058.000
PT Duta Cakra Pesona	25.218.380	29.732.500
PT Garwita Sentra Utama	20.446.993	21.818.000
PT Sinar Mas Teladan	3.761.340	52.788.250
Global Prime Capital Pte. Ltd.	(2.239.821.831)	22.918.093.656
PT Duta Pertiwi Tbk	-	980.460.500
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	-	704.994.750
PT Bumi Paramudita Mas	-	10.347.750
Jumlah	1.430.243.860	32.917.895.826
Jumlah beban pajak	15.890.482.660	36.395.934.426

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	2020	Disajikan kembali/ As restated (Catatan 62/Note 62) 2019	
Pajak penghasilan dibayar dimuka			Less prepaid income taxes
Perusahaan	1.823.655.003	3.346.194.096	Company
Entitas anak	774.281.091	29.689.035.215	Subsidiaries
Jumlah	<u>2.597.936.094</u>	<u>33.035.229.311</u>	Total prepaid income taxes
Provisi pajak kini - Global Prime Capital Pte. Ltd.	<u>13.334.641.320</u>	<u>52.147.822.172</u>	Current tax provision - Global Prime Capital Pte. Ltd.
Utang pajak	<u>26.627.187.886</u>	<u>55.508.527.287</u>	Taxes payable
Terdiri dari:			Details:
Utang pajak			Taxes payable
Perusahaan	12.636.583.797	131.844.504	Company
Entitas anak	<u>13.990.604.089</u>	<u>55.376.682.783</u>	Subsidiaries
Jumlah (Catatan 22)	<u>26.627.187.886</u>	<u>55.508.527.287</u>	Total (Note 22)

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 1/2020 yang telah disahkan menjadi UU No. 2 Tahun 2020 tanggal 16 Mei 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease* (Covid-19) yang antara lain mengubah tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 25% menjadi 22% untuk tahun-tahun pajak 2020 dan 2021, dan menjadi 20% mulai tahun pajak 2022. Perusahaan sebagai wajib pajak perusahaan publik dalam negeri dengan jumlah saham beredar pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah, memperoleh tarif 3% lebih rendah dari tarif pajak penghasilan badan yang disebutkan di atas. Grup telah menerapkan perubahan tarif pajak penghasilan badan yang baru tersebut dalam perhitungan pajaknya.

Laba kena pajak tahun 2019 Perusahaan telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan oleh Perusahaan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

On March 31, 2020, the Government issued Government Regulation No. 1/2020 which has been passed into Law No. 2 Year 2020 dated May 16, 2020 relating to State Financial Policies and Financial System Stability in Response to Corona Virus Disease (Covid-19) outbreak in which among others, changed the corporate income tax rate from previously 25% to 22% for fiscal years 2020 and 2021, and further decrease to 20% in fiscal year 2022. The Company as a domestic public company tax payer with total number of shares on the stock exchange of Indonesia at least 40% meeting certain requirements of Government Regulation, can avail of further 3% reduction from the tax rate as mentioned above. The Group has adopted the change of new corporate income tax rate in computing its income taxes.

The taxable income in 2019 of the Company is in accordance with the corporate income tax returns filed with the Tax Service Office.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

**b. Pajak Final**

Perhitungan beban pajak final dan pajak  
dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Pajak penghasilan final:		
Perusahaan		
Penjualan	51.354.758.322	58.676.652.319
Sewa dan jasa pelayanan	54.032.565.281	35.760.977.092
Jumlah	<u>105.387.323.603</u>	<u>94.437.629.411</u>
Entitas anak		
PT Royal Oriental	32.889.267.519	44.539.827.396
PT Duta Cakra Pesona	13.441.353.147	16.408.155.509
PT Duta Pertiwi Tbk	10.563.439.253	22.979.829.598
PT Sinar Mas Teladan	10.075.923.275	12.108.858.764
PT Prima Sehati	9.370.187.857	6.624.938.444
PT Putra Alvita Pratama	6.922.992.832	12.669.107.423
PT Sinarwijaya Ekapratista	6.396.329.028	5.546.373.957
PT Wijaya Pratama Raya	6.039.086.142	6.511.483.869
PT Perwita Margasakti	6.023.896.708	9.501.294.240
PT Sinar Mas Wisesa	5.130.087.088	3.642.561.490
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	2.439.195.124	4.244.038.483
PT Bumi Megah Graha Asri	1.855.736.403	1.189.460.529
PT Kembangan Permai Development	1.705.352.349	1.322.610.964
PT Misaya Properindo	1.388.228.225	3.062.730.465
PT Garwita Sentra Utama	964.253.769	7.457.896.294
PT Mekanusa Cipta	712.271.414	7.599.772.253
PT Putra Tirta Wisata	105.200.000	2.400.000
PT Mustika Karya Sejati	104.007.329	1.147.098
PT Putra Prabu Karya	90.095.369	-
PT Kanaka Grahaasri	88.749.846	1.095.037
PT Saranapapan Ekasejati	88.737.694	173.470.872
PT Bumi Megah Graha Utama	83.576.881	29.922.734
PT Anekagriya Buminusa	35.742.323	280.133
PT Sinarwisata Lestari	20.590.909	99.931.818
PT Duta Semesta Mas	10.283.830	3.254.787.193
Jumlah	<u>116.544.584.314</u>	<u>168.971.974.563</u>
Jumlah	<u>221.931.907.917</u>	<u>263.409.603.974</u>
Pajak penghasilan dibayar dimuka		
Final		
Perusahaan	212.392.773.666	187.765.874.414
Entitas anak	241.964.646.441	276.910.952.054
Jumlah	<u>454.357.420.107</u>	<u>464.676.826.468</u>
Pajak dibayar dimuka	<u>(232.425.512.190)</u>	<u>(201.267.222.494)</u>
Terdiri dari:		
Perusahaan		
Pasal 4 ayat 2	107.005.450.063	93.328.245.003
Entitas anak		
Pasal 4 ayat 2	<u>125.420.062.127</u>	<u>107.938.977.491</u>
Jumlah (Catatan 10)	<u>232.425.512.190</u>	<u>201.267.222.494</u>

**c. Surat Ketetapan Pajak**

Selama tahun 2020, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas Pajak Badan, PPh Pasal 23 dan PPN untuk tahun fiskal 2017 yang telah dilunasi oleh Perusahaan pada tahun 2020.

**b. Final Tax**

The final tax expense and prepaid taxes are  
computed follows:

	2020	2019
Final income tax		
The Company		
Sales	51.354.758.322	58.676.652.319
Rental and service charge	54.032.565.281	35.760.977.092
Subtotal	<u>105.387.323.603</u>	<u>94.437.629.411</u>
Subsidiaries		
PT Royal Oriental	32.889.267.519	44.539.827.396
PT Duta Cakra Pesona	13.441.353.147	16.408.155.509
PT Duta Pertiwi Tbk	10.563.439.253	22.979.829.598
PT Sinar Mas Teladan	10.075.923.275	12.108.858.764
PT Prima Sehati	9.370.187.857	6.624.938.444
PT Putra Alvita Pratama	6.922.992.832	12.669.107.423
PT Sinarwijaya Ekapratista	6.396.329.028	5.546.373.957
PT Wijaya Pratama Raya	6.039.086.142	6.511.483.869
PT Perwita Margasakti	6.023.896.708	9.501.294.240
PT Sinar Mas Wisesa	5.130.087.088	3.642.561.490
PT Phinisindo Zamrud Nusantara	2.439.195.124	4.244.038.483
PT Bumi Megah Graha Asri	1.855.736.403	1.189.460.529
PT Kembangan Permai Development	1.705.352.349	1.322.610.964
PT Misaya Properindo	1.388.228.225	3.062.730.465
PT Garwita Sentra Utama	964.253.769	7.457.896.294
PT Mekanusa Cipta	712.271.414	7.599.772.253
PT Putra Tirta Wisata	105.200.000	2.400.000
PT Mustika Karya Sejati	104.007.329	1.147.098
PT Putra Prabu Karya	90.095.369	-
PT Kanaka Grahaasri	88.749.846	1.095.037
PT Saranapapan Ekasejati	88.737.694	173.470.872
PT Bumi Megah Graha Utama	83.576.881	29.922.734
PT Anekagriya Buminusa	35.742.323	280.133
PT Sinarwisata Lestari	20.590.909	99.931.818
PT Duta Semesta Mas	10.283.830	3.254.787.193
Subtotal	<u>116.544.584.314</u>	<u>168.971.974.563</u>
Total	<u>221.931.907.917</u>	<u>263.409.603.974</u>
Less prepaid income taxes		
Final		
The Company	212.392.773.666	187.765.874.414
Subsidiaries	241.964.646.441	276.910.952.054
Total	<u>454.357.420.107</u>	<u>464.676.826.468</u>
Prepaid taxes	<u>(232.425.512.190)</u>	<u>(201.267.222.494)</u>
Details:		
Company		
Article 4 paragraph 2	107.005.450.063	93.328.245.003
Subsidiaries		
Article 4 paragraph 2	<u>125.420.062.127</u>	<u>107.938.977.491</u>
Total (Note 10)	<u>232.425.512.190</u>	<u>201.267.222.494</u>

**c. Tax Assessment Letter**

In 2020, the Company received Tax Assessment Underpayment Letter for Corporate Income Tax, Tax Art 23 and Value Added Tax for fiscal year 2017, which had been settled by the Company in 2020.

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.

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.

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.

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:

	2020	2019
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	281.700.888.667	2.791.416.326.399
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	19.951.060.302	18.988.725.492
Laba per saham dasar	14,12	147,00

#### 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.

#### 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. 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 Kusumasentral Kencana
- PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
- PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
- PT Pembangunan Deltamas

c. Pada tanggal 31 Desember 2020, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu PT Matra Olahcipta (MOC), 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), DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE), PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM), PT Sinar Artotel Indonesia (SAI), PT Sahabat Duta Wisata (SDW), PT Duti Diamond Development (DDD), PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Serpong Mas Telematika (SMTA) dan PT Sinar Mitbana Mas.

Sedangkan pada tanggal 31 Desember 2019, entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu MOC, PT Dutakarya Propertindo, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS, BPW, IIG, IKP, BDD, KBG, KII, SKW, DIRE, PIM, SAI, SDW, DDD, SBU dan SMTA.

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 Surya Utama Nuansa
- PT Smart Telecom
- PT Smartfren Telecom Tbk
- PT Tarunacipta Kencana

c. As of December 31, 2020, investments in PT Matra Olahcipta (MOC), 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), DIRE Simas Plaza Indonesia (DIRE), PT Plaza Indonesia Mandiri (PIM), PT Sinar Artotel Indonesia (SAI), PT Sahabat Duta Wisata (SDW), PT Duti Diamond Development (DDD), PT Syandana Berkat Usaha (SBU), PT Serpong Mas Telematika (SMTA) and PT Sinar Mitbana Mas are accounted for using the equity method.

While as of December 31, 2019, investments in MOC, PT Dutakarya Propertindo, CTJ, AMSLI, AMSLD, BMS, IIE, BKS, BPW, IIG, IKP, BDD, KBG, KII, SKW, DIRE, PIM, SAI, SDW, DDD, SBU and SMTA are accounted for using the equity method.



**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

**Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Ikhtisar transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada adalah sebagai berikut:

- a. Akun-akun berikut merupakan transaksi dengan pihak berelasi:

**Transactions with Related Parties**

A summary of transactions with related parties follows:

- a. The accounts involving transactions with related parties are as follows:

	2020	Disajikan kembali/ Restated 2019	Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
			2020 %	Disajikan kembali/ Restated 2019 %
<b>Aset</b>				
Kas dan setara kas				<b>Assets</b>
Bank				Cash and cash equivalents
PT Bank Sinarmas Tbk				Cash in banks
Rupiah	15.554.593.862	23.183.894.310	0,03	PT Bank Sinarmas Tbk
Dolar Amerika Serikat	441.047.270	251.244.311	0,00	Rupiah
Jumlah	15.995.641.132	23.435.138.621	0,03	U.S. Dollar
				Total
Investasi jangka pendek				Short-term Investments
Surat berharga - bersih				Investment in securities - net
Reksadana				Mutual fund
Dikelola oleh manager investasi - PT Sinarmas Asset Management	-	223.474.892.002	-	Managed by investment manager - PT Sinarmas Asset Management
Piutang usaha				Trade accounts receivable
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	2.882.450.325	6.454.410.997	0,01	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	1.744.769.542	2.720.073.118	0,00	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
PT Global Media Telekomindo	453.276.770	-	0,00	PT Global Media Telekomindo
PT Sinarmas Sentra Cipta	81.084.924	163.673.157	0,00	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT Bank Sinarmas Tbk	26.659.978	106.248.772	0,00	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Golden Energy Mines Tbk	4.641.020	1.163.041.798	0,00	PT Golden Energy Mines Tbk
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	477.590	145.126.245	0,00	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Cakrawala Mega Indah	468.969	1.148.447.792	0,00	PT Cakrawala Mega Indah
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	142.479.030	244.948.423	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	5.336.308.148	12.145.970.302	0,01	Total
Piutang lain-lain				Other accounts receivable
PT Paraga Artamida	7.948.167.500	-	0,02	PT Paraga Artamida
PT Serpong Mas Telematika	1.598.009.444	-	-	PT Serpong Mas Telematika
PT Itomas Kembangan Perdana	647.416.800	25.701.520.871	0,00	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	430.507.291	-	0,00	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Sinar Mas Tunggal	352.656.780	352.756.780	0,00	PT Sinar Mas Tunggal
PT Keikyu Itomas Indonesia	-	1.989.000.000	0,00	PT Keikyu Itomas Indonesia
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	2.925.643	-	0,00	Others (below Rp 100 million)
Jumlah	10.979.683.458	28.043.277.651	0,02	Total
Biaya dibayar dimuka				Prepaid expenses
PT Asuransi Sinar Mas	178.508.600	226.989.290	0,00	PT Asuransi Sinar Mas
Piutang pihak berelasi non-usaha				Due from related parties
PT Indonesia International Expo	19.840.494.007	18.572.500.286	0,03	PT Indonesia International Expo
PT Itomas Kembangan Perdana	-	216.050.000.000	0,00	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Keikyu Itomas Indonesia	-	27.500.000.000	0,00	PT Keikyu Itomas Indonesia
Jumlah	19.840.494.007	262.122.500.286	0,03	Total

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	Disajikan kembali/ Restated		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
	2020	2019	2020 %	2019 %
<b>Aset</b>				
Investasi dalam saham				
Metode ekuitas				
DIRE Simas Plaza Indonesia	3.535.733.285.152	4.121.433.316.164	5,81	7,56
PT Plaza Indonesia Mandiri	751.371.550.755	793.940.213.211	1,23	1,46
PT Bumi Parama Wisesa	641.561.889.155	628.747.410.165	1,05	1,16
PT Karawang Bukit Golf	475.109.359.731	472.060.572.368	0,78	0,87
PT AMSL Delta Mas	233.326.716.845	233.390.519.175	0,38	0,43
PT Itomas Kembangan Perdana	219.789.984.416	12.249.860.006	0,36	0,02
PT Indonesia International Expo	203.948.998.295	290.382.303.996	0,34	0,53
PT Sahabat Kota Wisata	140.486.849.675	133.938.917.410	0,23	0,25
PT BSD Diamond Development	134.621.733.330	121.699.407.117	0,22	0,22
PT Serpong Mas Telematika	79.485.311.307	67.606.321.762	0,13	0,11
PT Matra Olahcipta	68.548.243.855	68.471.751.268	0,11	0,13
PT Keikyu Itomas Indonesia	58.309.391.114	15.450.745.643	0,10	0,03
PT Binamaju Mitra Sejati	56.829.851.595	75.747.921.226	0,09	0,14
PT Sahabat Duta Wisata	39.582.685.585	36.854.934.919	0,07	0,07
PT Duti Diamond Development	28.319.616.907	28.468.890.326	0,05	0,05
PT Sinar Mitbana Mas	10.799.347.208	-	0,02	-
PT Syandana Berkat Usaha	5.010.408.347	4.900.000.000	0,01	0,01
PT Citraagung Tirta Jatim	4.791.258.248	9.109.601.653	0,01	0,02
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua	1.751.519.660	2.436.572.222	0,00	0,00
PT Sinar Artotel Indonesia	114.223.546	139.639.891	0,00	0,00
PT Indonesia International Graha	392.341	84.296	0,00	0,00
Jumlah	<u>6.689.492.617.067</u>	<u>7.117.028.982.818</u>	<u>10,99</u>	<u>13,05</u>
Pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain				
PT Damai Indah Golf Tbk	83.479.000.000	-	0,14	-
PT Bintaro Serpong Damai	6.625.000.000	-	0,01	-
Jumlah	<u>90.104.000.000</u>	<u>-</u>	<u>0,15</u>	<u>-</u>
Metode biaya				
PT Damai Indah Golf Tbk	-	11.010.000.000	-	0,02
PT Bintaro Serpong Damai	-	4.850.000.000	-	0,01
PT Karawang Bukit Golf	-	589.087.800	-	0,00
Jumlah	<u>-</u>	<u>16.449.087.800</u>	<u>-</u>	<u>0,03</u>
<b>Liabilitas</b>				
Utang usaha				
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	<u>23.367.764</u>	<u>-</u>	<u>0,00</u>	<u>-</u>
Liabilitas kontrak				
PT Keikyu Itomas Indonesia	<u>412.994.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1,56</u>	<u>-</u>
Uang muka diterima				
PT Bank Sinarmas Tbk	1.713.724.929	564.882.570	0,01	0,00
PT Arara Abadi	1.620.696.350	3.241.392.700	0,01	0,02
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	1.247.185.475	1.247.185.475	0,00	0,01
PT Smart Telecom	369.463.200	2.158.215.716	0,00	0,01
PT BSD Diamond Development	360.661.024	360.667.024	0,00	0,00
PT Sinarmas Cakrawala Persada	304.709.490	300.253.950	0,00	0,00
PT Bumi Parama Wisesa	201.374.285	200.750.831	0,00	0,00
PT Tarunacipta Kencana	11.634.062	327.772.862	0,00	0,00
PT Keikyu Itomas Indonesia	-	400.400.000.000	-	1,92
PT Sinarmas Sentra Cipta	-	908.192.020	-	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	<u>110.020.274</u>	<u>123.164.517</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Jumlah	<u>5.939.469.089</u>	<u>409.832.477.665</u>	<u>0,02</u>	<u>1,96</u>
<b>Assets</b>				
Investments in shares				
Equity method				
DIRE Simas Plaza Indonesia				
PT Plaza Indonesia Mandiri				
PT Bumi Parama Wisesa				
PT Karawang Bukit Golf				
PT AMSL Delta Mas				
PT Itomas Kembangan Perdana				
PT Indonesia International Expo				
PT Sahabat Kota Wisata				
PT BSD Diamond Development				
PT Serpong Mas Telematika				
PT Matra Olahcipta				
PT Keikyu Itomas Indonesia				
PT Binamaju Mitra Sejati				
PT Sahabat Duta Wisata				
PT Duti Diamond Development				
PT Sinar Mitbana Mas				
PT Syandana Berkat Usaha				
PT Citraagung Tirta Jatim				
BKS Pasar Pagi - ITC Mangga Dua				
PT Sinar Artotel Indonesia				
PT Indonesia International Graha				
Total				
At FVOCI				
PT Damai Indah Golf Tbk				
PT Bintaro Serpong Damai				
Total				
Cost method				
PT Damai Indah Golf Tbk				
PT Bintaro Serpong Damai				
PT Karawang Bukit Golf				
Total				
<b>Liabilities</b>				
Trade accounts payable				
Others (below Rp 100 million)				
Contract liabilities				
PT Keikyu Itomas Indonesia				
Advances received				
PT Bank Sinarmas Tbk				
PT Arara Abadi				
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG				
PT Smart Telecom				
PT BSD Diamond Development				
PT Sinarmas Cakrawala Persada				
PT Bumi Parama Wisesa				
PT Tarunacipta Kencana				
PT Keikyu Itomas Indonesia				
PT Sinarmas Sentra Cipta				
Others (below Rp 100 million)				
Total				

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Utuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	Disajikan kembali/ Restated		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/ Percentage to Total Assets/Liabilities	
	2020	2019	2020 %	2019 %
<b>Liabilitas</b>				
Sewa diterima dimuka				
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	17.571.102.729	17.296.999.068	0,07	0,08
PT Bank Sinarmas Tbk	8.450.165.514	8.639.601.145	0,03	0,04
PT Arara Abadi	4.808.165.027	4.828.515.732	0,02	0,02
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	2.579.887.803	2.579.887.803	0,01	0,01
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	1.925.401.501	3.822.949.210	0,01	0,02
PT Cakrawala Mega Indah	1.801.683.748	-	0,01	0,00
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	1.786.930.444	1.356.401.615	0,01	0,01
PT Sinarmas Asset Management	1.583.784.220	1.504.351.114	0,01	0,01
PT DSSP Power Sumsel	1.457.755.200	225.816.334	0,01	0,00
PT Smart Telecom	774.736.341	2.977.704.309	0,00	0,02
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	735.529.599	1.342.473.160	0,00	0,01
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	716.854.600	1.342.473.159	0,00	0,01
PT Bumi Parama Wisesa	415.016.295	496.520.028	0,00	0,00
PT DSSP Power Kendari	334.796.310	1.802.945.599	0,00	0,01
PT KB Insurance Indonesia	297.153.511	4.173.749.249	0,00	0,02
PT Purinusa Ekapersada	245.293.125	459.367.126	0,00	0,00
PT Sinarmas Specialty Mineral	245.293.125	459.367.126	0,00	0,00
PT Sinarmas Cakrawala Persada	242.256.898	-	0,00	0,00
PT Pembangunan Deltamas	228.981.359	237.095.747	0,00	0,00
PT DSSP Power Utama	199.659.600	237.087.756	0,00	0,00
PT BSD Diamond Development	183.407.645	360.598.933	0,00	0,00
PT Sinarmas Multiartha Tbk	148.855.138	148.855.138	0,00	0,00
PT Golden Energy Mines Tbk	146.366.084	4.744.450.753	0,00	0,02
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	87.295.858	1.836.489.019	0,00	0,01
PT Sinarmas Sekuritas	28.511.963	259.402.701	0,00	0,00
PT Tarunacipta Kencana	13.002.775	366.334.375	0,00	0,00
PT Sinarmas Sentra Cipta	-	1.481.786.980	-	0,01
PT Ivo Mas Tunggal	-	246.563.088	-	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	209.068.779	232.624.964	0,00	0,00
Jumlah	47.216.955.191	63.460.411.231	0,18	0,30
Setoran jaminan				
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	32.667.139.882	28.180.557.942	0,12	0,13
PT Bank Sinarmas Tbk	21.354.807.393	20.552.360.577	0,08	0,10
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	20.038.664.240	45.646.874.781	0,08	0,22
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	8.480.721.708	8.306.081.528	0,03	0,04
PT Sinarmas Sentra Cipta	6.219.600.000	5.690.165.900	0,02	0,03
PT Sinarmas Asset Management	6.061.708.806	4.895.900.900	0,02	0,02
PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG	5.974.885.099	5.450.769.055	0,02	0,03
PT Sinarmas Sekuritas	5.835.246.827	5.629.037.181	0,02	0,03
PT Smart Telecom	5.429.448.577	5.084.059.258	0,02	0,02
PT Cakrawala Mega Indah	3.571.295.263	2.972.419.442	0,02	0,01
PT Arara Abadi	3.145.742.749	3.234.846.749	0,01	0,02
PT Ivo Mas Tunggal	3.069.036.630	2.836.506.425	0,01	0,01
PT Sinarmas Multiartha Tbk	2.959.631.820	2.285.171.809	0,01	0,01
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	2.512.924.062	1.651.675.662	0,01	0,01
PT Golden Energy Mines Tbk	2.315.274.083	2.256.452.219	0,01	0,01
PT DSSP Power Sumsel	2.267.609.348	1.521.124.754	0,01	0,01
PT Smartfren Telecom Tbk	2.182.468.512	2.182.468.512	0,01	0,01
PT Sinarmas Tjipta	2.052.289.072	-	0,01	-
PT KB Insurance Indonesia	1.412.897.423	1.345.293.148	0,01	0,01
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	1.345.458.279	1.340.778.300	0,01	0,01
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	1.224.550.329	1.420.868.118	0,01	0,01
PT Sinarmas Cakrawala Persada	814.043.000	814.043.000	0,00	0,00
PT Sumber Indah Perkasa	490.409.068	920.160.961	0,00	0,00
PT Bumi Permai Lestari	479.271.068	909.153.559	0,00	0,00
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 600 juta)	4.610.394.488	3.969.749.321	0,02	0,02
Jumlah	146.515.517.726	159.096.519.101	0,56	0,76
Liabilitas sewa				
PT Surya Utama Nuansa	13.319.538.739	-	0,05	-
Liabilitas lain-lain				
PT Syandana Berkat Usaha	-	4.900.000.000	-	0,02

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**  
**Untuk Tahun-tahun yang Berakhir**  
**31 Desember 2020 dan 2019**  
**(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, 2020 and 2019**  
**(Figures are Presented in Rupiah,**  
**unless Otherwise Stated)**

Sedangkan ikhtisar pendapatan dan pembelian dengan pihak-pihak berelasi untuk tahun 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

A summary of revenues and purchases and other transactions with related parties in 2020 and 2019 are as follows:

	Disajikan kembali/ Restated		Disajikan kembali/ Restated		Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan/Beban/ Percentage to Total Respective Revenues/Expenses
	2020	2019	2020 %	2019 %	
<b>Pendapatan Usaha</b>					<b>Revenues</b>
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	90.438.027.620	123.691.716.774	1,46	1,75	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
PT Ekamas International Hospital	77.193.637.930	-	1,25	-	PT Ekamas International Hospital
PT Bank Sinarmas Tbk	42.580.657.558	44.247.895.166	0,69	0,63	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk	38.915.469.627	63.845.822.776	0,63	0,90	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
PT Bumi Parama Wisesa	30.115.822.215	40.486.755.823	0,49	0,57	PT Bumi Parama Wisesa
PT Asuransi Jiwa Sinar Mas MSIG	26.384.611.897	24.784.056.605	0,43	0,35	PT Asuransi Jiwa Sinar Mas MSIG
PT Sinarmas Sentra Cipta	25.914.232.066	25.749.049.738	0,42	0,36	PT Sinarmas Sentra Cipta
PT Sinarmas Asset Management	12.811.845.881	15.325.273.102	0,21	0,22	PT Sinarmas Asset Management
PT Smart Telecom	10.436.857.307	8.620.673.219	0,17	0,12	PT Smart Telecom
PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk	9.240.234.847	12.459.836.463	0,15	0,18	PT Pabrik Kertas Tjiwi Kimia Tbk
PT Sinarmas Sekuritas	8.192.422.280	8.573.935.857	0,13	0,12	PT Sinarmas Sekuritas
PT Sinarmas Tjipta	6.582.783.052	4.516.680.703	0,11	0,07	PT Sinarmas Tjipta
PT Smartfren Telecom Tbk	5.533.871.349	5.465.347.629	0,09	0,08	PT Smartfren Telecom Tbk
PT KB Insurance Indonesia	5.506.725.318	5.590.749.731	0,09	0,08	PT KB Insurance Indonesia
PT Arara Abadi	5.212.010.389	6.253.973.026	0,08	0,09	PT Arara Abadi
PT Sinar Mas Multiartha Tbk	4.841.319.418	5.039.357.562	0,08	0,07	PT Sinar Mas Multiartha Tbk
PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	4.605.941.553	5.679.518.762	0,07	0,08	PT Dian Swastatika Sentosa Tbk
PT Bumi Permai Lestari	3.887.164.184	4.101.061.452	0,06	0,06	PT Bumi Permai Lestari
PT Sumber Indah Perkasa	3.643.182.528	3.809.083.844	0,06	0,05	PT Sumber Indah Perkasa
PT DSSP Power Kendari	2.894.868.027	5.427.052.260	0,05	0,08	PT DSSP Power Kendari
PT Cakrawala Mega Indah	2.705.839.182	5.018.523.471	0,04	0,07	PT Cakrawala Mega Indah
PT Golden Energy Mines Tbk	2.383.766.782	13.258.747.452	0,04	0,19	PT Golden Energy Mines Tbk
PT Ivo Mas Tunggal	2.095.937.186	2.967.395.805	0,03	0,04	PT Ivo Mas Tunggal
PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills	1.895.769.160	3.062.750.693	0,03	0,04	PT Pindo Deli Pulp and Paper Mills
PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry	1.887.307.160	3.024.670.093	0,03	0,04	PT Lontar Papyrus Pulp & Paper Industry
PT DSSP Power Sumsel	1.824.973.801	679.118.965	0,03	0,01	PT DSSP Power Sumsel
PT Global Media Telekomindo	1.139.599.002	1.948.298.287	0,02	0,03	PT Global Media Telekomindo
PT Pembangunan Delta Mas	930.526.386	955.893.040	0,01	0,01	PT Pembangunan Delta Mas
PT Tarunacipta Kencana	707.080.972	713.101.272	0,01	0,01	PT Tarunacipta Kencana
PT Sinar Mas Specialty Minerals	657.040.500	851.050.487	0,01	0,01	PT Sinar Mas Specialty Minerals
PT Purinusa Ekaspersada	643.216.500	851.050.487	0,01	0,01	PT Purinusa Ekaspersada
PT Purimakmur Sinar Globalindo	490.150.548	883.336.417	0,01	0,01	PT Purimakmur Sinar Globalindo
PT DSSP Power Mas Utama	442.848.747	686.859.258	0,01	0,01	PT DSSP Power Mas Utama
PT Sahabat Kota Wisata	-	172.407.000.000	-	2,43	PT Sahabat Kota Wisata
PT Duti Diamond Development	-	168.000.000.000	-	2,37	PT Duti Diamond Development
PT Sahabat Duta Wisata	-	108.612.150.000	-	1,53	PT Sahabat Duta Wisata
PT Sinarmas Cakrawala Persada	-	3.313.046.122	-	0,05	PT Sinarmas Cakrawala Persada
PT BSD Diamond Development	-	2.425.156.628	-	0,03	PT BSD Diamond Development
PT AMSL Indonesia	-	2.006.571.818	-	0,03	PT AMSL Indonesia
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	437.253.472	995.106.712	0,01	0,01	Others (below Rp 500 million)
<b>Jumlah</b>	<b>433.172.994.444</b>	<b>906.327.667.499</b>	<b>7,01</b>	<b>12,79</b>	<b>Total</b>
<b>Beban penjualan</b>					<b>Selling expenses</b>
Beban asuransi					Insurance expense
PT Asuransi Sinar Mas	20.140.282.949	20.140.560.111	2,48	2,12	PT Asuransi Sinar Mas
<b>Beban umum dan administrasi</b>					<b>General and administrative expenses</b>
Beban asuransi					Insurance expense
PT Asuransi Sinar Mas	6.282.691.658	5.832.341.943	0,51	0,44	PT Asuransi Sinar Mas
<b>Penghasilan (beban) lain-lain</b>					<b>Other income (expense)</b>
Pendapatan bunga dan investasi					Interest and investment income
PT Serpong Mas Telematika	7.983.469.446	7.790.618.053	1,43	1,69	PT Serpong Mas Telematika
PT Itomas Kembangan Perdana	2.030.875.000	15.150.198.630	0,36	3,28	PT Itomas Kembangan Perdana
PT Indonesia International Expo	1.289.360.171	2.143.993.679	0,23	0,46	PT Indonesia International Expo
PT Bank Sinarmas Tbk	330.785.407	808.498.648	0,06	0,18	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk	314.865.326	-	0,06	-	PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk
<b>Jumlah</b>	<b>11.949.355.350</b>	<b>25.893.309.010</b>	<b>2,14</b>	<b>5,61</b>	<b>Total</b>
<b>Pendapatan dividen</b>					<b>Dividend income</b>
PT Damai Indah Golf Tbk	3.708.043.576	3.701.500.344	100,00	79,30	PT Damai Indah Golf Tbk
PT Bintaro Serpong Damai	-	966.135.458	-	20,70	PT Bintaro Serpong Damai
<b>Jumlah</b>	<b>3.708.043.576</b>	<b>4.667.635.802</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>Total</b>

- a. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 8, 15 dan 16).
- b. Pada tanggal 1 Juni 2006, Perusahaan mempunyai perjanjian sewa dengan PT Bintaro Serpong Damai atas pemakaian lahan seluas 2.125 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Rawa Buntu untuk akses jalan masuk perumahan "The Green". Periode sewa adalah sejak tahun 2006 sampai dengan 2023.
- c. Pada tahun 2020, 84,52% dari pendapatan jasa manajemen diterima dari PT Samakta Mitra (SM), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Sinarmas Rendranusa (SR), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Indonesia International Expo (IIE), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Duti Diamond Development dan PT Kusumasentral Kencana (Catatan 49). Sedangkan pada tahun 2019, 85,58% dari pendapatan jasa manajemen diterima SM, PT Trans Bumi Serbaraja, BDD, IIE, SR, CTJ dan KII (Catatan 49).
- d. Pada tanggal 31 Desember 2019, 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 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:
- a. As of December 31, 2020 and 2019, 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 8, 15 and 16).
- 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. In 2020, 84.52% of the management fees earned were received from PT Samakta Mitra (SM), PT BSD Diamond Development (BDD), PT Sinarmas Rendranusa (SR), PT Citraagung Tirta Jatim (CTJ), PT Indonesia International Expo (IIE), PT Keikyu Itomas Indonesia (KII), PT Duti Diamond Development dan PT Kusumasentral Kencana (Note 49). While in 2019, 85.58% of the management fees earned were received from SM, PT Trans Bumi Serbaraja, BDD, IIE, SR, CTJ and KII (Note 49).
- d. As of December 31, 2019, the 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 2020 and 2019 follows:

	2020		2019		
	%		%		
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek	7,59	63.436.500.000	5,66	53.666.500.000	Salaries and other short-term employee benefits
Imbalan pasca-kerja	22,46	17.206.997.276	3,22	1.899.834.988	Long-term employee benefits
Jumlah	30,05	80.643.497.276	8,88	55.566.334.988	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.

#### 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:

Suku Bunga/ Interest Rate	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 <sup>nd</sup> Year	2020			Jumlah/ Total
			Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 <sup>rd</sup> Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 <sup>th</sup> Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 <sup>th</sup> Year	
Liabilitas/Liabilities						
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	7,00	656.250.000.000	2.056.250.000.000	1.050.000.000.000	525.000.000.000	-
						4.287.500.000.000

### 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.

#### 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:

Suku Bunga/ Interest Rate	2019					Jumlah/ Total	
	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ Within One Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2/ In the 2 <sup>nd</sup> Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3/ In the 3 <sup>rd</sup> Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4/ In the 4 <sup>th</sup> Year	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 5/ In the 5 <sup>th</sup> Year		
Liabilitas/Liabilities							
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loans	8,66 - 9,60	640.663.650.000	810.468.200.000	2.155.810.989.976	1.050.000.000.000	275.000.000.000	4.931.942.839.976

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 42.875.000.000 dan Rp 49.319.428.400, terutama sebagai akibat tingginya/rendahnya beban bunga dari pinjaman dengan suku bunga mengambang.

#### b. Risiko Mata Uang Asing

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

Grup dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar mempergunakan mata uang Rupiah dalam hal transaksi penjualan, pembelian bahan baku dan beban usaha. Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan revaluasi berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

Eksposur aset dan liabilitas moneter Grup dalam mata uang asing diungkapkan pada Catatan 57.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jika mata uang melemah/menguat sebesar Rp 1.000 terhadap Dolar Amerika Serikat dan Dolar Singapura dengan variabel lain konstan, jumlah penghasilan komprehensif untuk tahun berjalan akan lebih rendah/tinggi sebesar Rp 382.682.115.000.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 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 sebesar Rp 367.848.112.000.

As of December 31, 2020 and 2019, 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 42,875,000,000 and Rp 49,319,428,400, respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings.

#### 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, 2020, if the Rupiah currency hadweakened/strengthened by Rp 1,000 against the U.S. Dollar and Singapore Dollar with all other variables held constant, total comprehensive income in 2020 would have been lower/higher by Rp 382,682,115,000.

As of December 31, 2019, 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 would have been lower/higher by Rp 367,848,112,000.

### Risiko Kredit

Resiko 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*, *EVOF IV Partnership Interest*, *Credit Linked Note* dan deposito berjangka, piutang usaha, piutang lain-lain 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.

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*, *EVOF IV Partnership Interest*, *Credit Linked Note* dan deposito berjangka, piutang usaha, 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 2020 dan 2019.

### 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, EVOF IV Partnership Interest, Credit Linked Note and time deposits, trade accounts receivable, other receivables 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.

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, EVOF IV Partnership Interest, Credit Linked Note and time deposits, trade accounts receivable, 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, 2020 and 2019.



Berikut adalah eksposur maksimal Grup yang terkait risiko kredit pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

The table below shows the Group's maximum exposure related to credit risk as of December 31, 2020 and 2019:

	2020	2019	
<i>Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</i>			<i>Financial assets at FVPL</i>
Investasi dalam reksadana	1.891.171.131.057	470.117.752.186	Investment in mutual funds
Investasi dalam <i>redeemable note</i>	1.410.500.000.000	1.390.100.000.000	Investment in redeemable note
Investasi EVOF IV Partnership Interest	174.133.954.540	-	Investment in EVOF IV Partnership Interest
<i>Diukur pada biaya perolehan diamortisasi (pinjaman yang diberikan dan piutang: 2019)</i>			<i>Financial assets at amortized cost (loans and receivables: 2019)</i>
Kas dan setara kas	10.906.106.889.674	6.858.147.928.870	Cash and cash equivalents
Investasi - deposito berjangka	809.598.616.169	544.687.681.051	Investments - time deposits
Piutang usaha	138.887.311.085	180.936.200.292	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	86.159.045.084	102.928.874.617	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha	19.840.494.007	262.122.500.286	Due from related parties non-trade
<i>Diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain</i>			<i>Financial assets at FVOCI</i>
Investasi dalam saham	90.104.000.000	-	Investment in shares
<i>Tersedia untuk dijual</i>			<i>Available for sale</i>
Investasi Credit Linked Note	-	479.584.500.000	Investment in Credit Linked Note
Investasi dalam reksadana	-	473.838.060.361	Investment in mutual funds
Investasi dalam saham	-	16.449.087.800	Investment in shares
<b>Jumlah</b>	<b>15.526.501.441.616</b>	<b>10.778.912.585.463</b>	<b>Total</b>

### 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:

	2020				Jumlah/ Total	Nilai Tercatat/ As Reported
	<= 1 tahun/ <= 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	2-5 tahun/ 2-5 years	> 5 tahun/ > 5 years		
<b>Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi</b>						<b>Financial liabilities at amortized cost</b>
Utang usaha	933.984.491.331	-	-	-	933.984.491.331	Trade accounts payable
Setoran jaminan	264.621.171.703	52.988.575.913	18.691.683.257	50.793.331.185	387.094.762.058	Security deposits
Beban akrual	309.911.580.332	-	-	-	309.911.580.332	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	656.250.000.000	2.056.250.000.000	1.575.000.000.000	-	4.287.500.000.000	Long-term bank loans
Utang obligasi	4.856.500.000.000	-	8.064.850.000.000	-	12.921.350.000.000	Bonds payable
Liabilitas sewa	13.120.896.862	5.091.608.587	5.436.700.757	29.902.035.141	53.551.241.347	Lease liabilities
Liabilitas lain-lain	237.704.493.228	-	-	-	237.704.493.228	Other liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>7.272.092.633.456</b>	<b>2.114.330.184.500</b>	<b>9.663.978.384.014</b>	<b>80.695.366.326</b>	<b>19.131.096.568.296</b>	<b>Total</b>

### 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.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	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		
<b>Liabilitas Keuangan Lainnya</b>							<b>Other Financial Liabilities</b>
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	198.809.687.658	-	-	-	198.809.687.658	198.809.687.658	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
<b>Jumlah</b>	<b>1.950.621.346.898</b>	<b>5.685.491.781.300</b>	<b>7.277.983.224.108</b>	<b>3.390.481.251</b>	<b>14.917.486.833.557</b>	<b>14.816.548.633.269</b>	<b>Total</b>

**54. Perjanjian**

**Perjanjian Pembangunan dengan Kontraktor**

- a. Grup telah menandatangani perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pembangunan lebih lanjut proyek Grup sebagai berikut:

Nama Kontraktor/ Contractor Name	Nama Perusahaan / Company Name	Lokasi Proyek/ Project Location	Nama Proyek/ Project Name
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 Mitralanggeng 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) while 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)**

**Build, Operate and Transfer (BOT)  
Agreements**

- 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 m<sup>2</sup> beserta fasilitas pertokoan sebanyak 141 unit atau 1.527 m<sup>2</sup> yang menghubungkan gedung ITC dengan Mall 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 m<sup>2</sup> yang dilengkapi fasilitas dan berikut sarana penunjangnya untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun sejak Juli 2003 sampai dengan Juli 2023.

- 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 m<sup>2</sup> yang melintas di atas dan di bawah Jalan Aquarium dilengkapi dengan fasilitas 196 toko seluas 1.559,80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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%.

- v. Pada tanggal 14 September 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan MUDF IDR I Pte. Ltd. dengan tujuan untuk mengembangkan proyek *transit oriented development* di Serpong, Tangerang. Berdasarkan Akta Pendirian PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) No. 45 tanggal 19 November 2020 dari Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan dan MUDF IDR I Pte. Ltd. mendirikan SIMM. Bagian kepemilikan Perusahaan pada SIMM adalah sebesar 40%.

- v. On September 14, 2020, the Company signed a joint venture agreement with MUDF IDR I Pte. Ltd. to develop transit oriented development project in Serpong, Tangerang. Based on Deed of Establishment of PT Sinar Mitbana Mas (SIMM) No. 45 dated November 19, 2020 of Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn., a public notary in South Tangerang, the Company and MUDF IDR I Pte. Ltd. established SIMM. The Company's interest in SIMM is 40%.

**Perjanjian Sewa Jangka Panjang – Grup sebagai Lessor**

**Long-term Lease Agreements – Group as Lessor**

- w. Pada tanggal 7 April 1997, DUTI menandatangani perjanjian sewa dengan PT Carrefour Indonesia untuk jangka waktu tiga puluh (30) tahun.
- x. 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.
- y. Pada tanggal 27 Januari 2004, Perusahaan dan PT Carrefour Indonesia menandatangani perjanjian sewa tempat seluas 13.950 m<sup>2</sup> di ITC BSD untuk jangka waktu selama dua puluh lima (25) tahun.

- w. On April 7, 1997, DUTI entered into a lease agreement with PT Carrefour Indonesia with lease period for thirty (30) years.
- x. 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.
- y. 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.

**Perjanjian Sewa – Grup sebagai Lessee**

**Lease Agreements – Group as Lessees**

- z. Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa sebagai berikut:

- z. The Group entered into various lease agreements as follows:

<u>Pihak dalam perjanjian/ Counterparties</u>	<u>Item yang disewa/ Leased items</u>	<u>Periode perjanjian/ Period of agreement</u>
PT Sentral Mitra Informatika Tbk	Sewa printer/ <i>Printer lease</i>	November 2018 – Agustus 2023/ <i>November 2018 – August 2023</i>
Pemda DKI	Sewa jembatan/ <i>Bridge lease</i>	Maret 2018 – Maret 2023/ <i>March 2018 – March 2023</i>
PT Eka Sari Lorena Transport Tbk	Sewa bus/ <i>Bus lease</i>	Januari 2020 – Maret 2021/ <i>January 2020 – March 2021</i>
PT Surya Utama Nuansa	Sewa solar panel/ <i>Solar panel lease</i>	Februari 2020 – Februari 2044/ <i>February 2020 – February 2044</i>
PT Purizuqni	Sewa parkir/ <i>Parking lease</i>	Maret 2020 – Februari 2023/ <i>March 2020 – February 2023</i>

Nilai tercatat aset hak-guna dan liabilitas sewa diungkapkan pada Catatan 17 dan 30.

The carrying value of right-of-use assets and lease liabilities are disclosed in Notes 17 and 30, respectively.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menyajikan saldo berikut berkaitan dengan sewa:

The consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income shows the following amounts related to leases:

	2020	2019	
Beban penyusutan aset hak-guna	16.031.982.944	-	Depreciation expense of right-of-use assets
Beban bunga atas liabilitas sewa	3.166.918.378	145.793.668	Interest expense on lease liabilities
Beban berkaitan dengan sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah	3.586.464.762	-	Expenses relating to short-term leases and low-value assets
	<u>22.785.366.084</u>	<u>145.793.668</u>	

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama tahun yang berakhir 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 19.260.319.560.

The total cash outflow for leases for the year ended December 31, 2020 amounted to Rp 19,260,319,560.

Jumlah komitmen sewa untuk sewa jangka pendek yang dicatat sebagai beban dengan dasar garis lurus untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 adalah Rp 3.586.464.762.

Total lease commitments from short-term leases accounted recognized as expenses on a straight-line basis for the year ended December 31, 2020 amounted to Rp 3,586,464,762.

#### **Perjanjian Lain**

- aa. 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 perusahaan 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.

#### **Other Agreements**

- aa. 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 re-proposed after land clearing has been completed and ready to build.

bb. 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.

bb. 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' concession 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 concession period, TBS will transfer the toll road to the Government or through BPJT without any compensation. Based on Amendment 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. Perusahaan menghadapi gugatan dari pihak ketiga pada tanggal 13 Oktober 2020 di Pengadilan Negeri Tangerang mengenai tanah seluas 289.265 m<sup>2</sup> di Desa Lengkong Kulon. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara tersebut masih dalam proses di Pengadilan Negeri Tangerang.
- 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 dan telah diputus pada tanggal 26 November 2020 yang dimenangkan oleh DUTI.

#### **55. Legal Matters and Contingencies**

- a. The Company involved in lawsuit filed by a third party on October 13, 2020 in District Court of Tangerang related to land certificate for total land area of 289,265 square meters located in Desa Lengkong Kulon. As of the date of the completion of the consolidated financial statements, the case is still in process in District Court of Tangerang.
- b. PT Duta Periwati 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 infavor of DUTI on July 2, 2019. Then DUTI involved in another lawsuit filed by another third party on August 16, 2019 and had been decided infavor of DUTI on November 26, 2020.

- 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 telah diputus di tingkat peninjauan kembali oleh MARI pada tanggal 19 Oktober 2017, 8 Mei 2018 dan 24 Mei 2018, yang dimenangkan oleh DUTI.
- 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 were settled on October 19, 2017, May 8, 2018 and May 24, 2018 and have decided on favor of DUTI.

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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. Perkara tersebut telah diputus pada tanggal 26 Agustus 2019 dan dimenangkan oleh PS.
- g. PT Sinar Mas Wisesa (SMW), entitas anak, menghadapi gugatan dari pihak ketiga mengenai tanah seluas 50.000 m<sup>2</sup> 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 filed 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.
- f. 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. The case has been decided on August 26, 2019 and won by PS.
- g. 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.

h. PS menghadapi gugatan dari pihak ketiga pada tanggal 12 Juni 2020 di Pengadilan Negeri Cibinong mengenai tanah seluas 4.260 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Ciangsana. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara tersebut masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong.

h. PS is involved in a lawsuit filed by a third party on June 12, 2020 in District Court of Cibinong related to land certificate for a total area of 4,260 square meters located in Desa Ciangsana, as of the date of the completion of the consolidated financial statements, the case is still in process on District Court of Cibinong.

Selain kasus tersebut diatas, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2020. 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, 2020, 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. Segmen Operasi

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. Operating Segment

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:

	2020				Konsolidasi/ Consolidated	
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Lain-lain/ Others		
<u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan</u> <u>Komprehensif Lain Konsolidasian</u>						<u>Consolidated Statement of Profit or Loss and</u> <u>Other Comprehensive Income</u>
Pendapatan usaha						Revenues
Pendapatan usaha segmen - pihak eksternal	5.410.891.645.162	642.147.543.979	8.262.633.128	119.287.263.790	6.180.589.086.059	Segment revenues - external parties
Hasil segmen						Segment results
Laba kotor segmen	3.760.646.096.816	478.157.931.595	1.709.234.495	11.329.974.835	4.251.843.237.741	Segment gross profit
Laba (rugi) usaha	1.832.238.372.263	188.061.397.635	(26.790.898.538)	(11.241.827.207)	1.982.267.044.153	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba (rugi) bersih entitas asosiasi dan						Share in net income (loss) of associates and
ventura bersama	(510.855.431.664)	110.408.347	3.458.989.925	(20.327.756.974)	(527.613.790.366)	joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(902.463.228.559)	14.001.604.857	2.884.769.227	(72.859.664.368)	(958.436.518.843)	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	418.919.712.040	202.173.410.839	(20.447.139.386)	(104.429.248.549)	496.216.734.944	Profit (loss) before tax
Beban pajak	(16.522.915.285)	(386.328.773)	-	1.018.761.398	(15.890.482.660)	Tax expense
Laba (rugi) tahun berjalan	402.396.796.755	201.787.082.066	(20.447.139.386)	(97.478.925.277)	486.257.814.158	Profit (loss) for the year
<u>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</u>						<u>Consolidated Statements of Financial Position</u>
Aset segmen *)	35.786.269.230.608	8.333.543.500.164	156.735.819.884	16.097.650.055.324	60.374.198.605.980	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	12.265.046.996.973	637.867.449.781	666.535.931	13.401.035.521.648	26.304.616.504.333	Segment Liabilities **)
<b>Informasi Lainnya</b>						<b>Other information</b>
Beban penyusutan	211.957.171.897	173.060.798.150	3.742.518.481	8.103.381.395	396.863.869.923	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 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	2019					
	Real Estat/ Real Estate	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Lain-lain/ Others	Konsolidasi/ Consolidated	
<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)	11.195.572.088	2.529.433.118.334	Operating profit (loss)
Ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	230.856.640.059	-	17.331.463.769	(1.365.103.014)	246.823.000.814	Share in net income of associates and joint ventures
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	425.774.319.603	12.892.302.358	3.181.909.086	(44.827.749.180)	397.020.781.867	Other income (expenses) - net
Laba (rugi) sebelum pajak	2.851.410.666.998	350.821.911.932	6.041.602.191	(34.997.280.106)	3.173.276.901.015	Profit (loss) before tax
Beban pajak	(11.822.222.100)	(219.199.000)	-	(24.354.513.326)	(36.395.934.426)	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 (loss) 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	16.165.766.095.946	54.085.557.077.573	Segment Assets *)
Liabilitas segmen **)	11.636.682.865.393	336.811.612.398	25.719.890.371	8.807.478.180.929	20.806.692.549.091	Segment Liabilities **)
<b>Informasi Lainnya</b>						<b>Other information</b>
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

**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:

	2020		2019		
	Mata Uang Asing/ Original Currency	Ekuivalen Rupiah/ Equivalent in Rupiah	Mata Uang Asing/ Original Currency	Ekuivalen Rupiah/ Equivalent in Rupiah	
<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	USD 31.269	441.047.270	18.074	251.244.311	Related parties
Pihak ketiga	USD 229.867.452	3.242.280.405.928	23.431.445	325.720.519.950	Third parties
SGD	1.436.043	15.285.362.820	-	-	
Deposito berjangka					Time deposits
Pihak ketiga	USD 31.164.979	439.582.032.994	11.776.285	163.702.137.232	Third parties
Investasi					Investment
Redeemable note	USD 100.000.000	1.410.500.000.000	100.000.000	1.390.100.000.000	Redeemable note
Reksa dana	USD 2.110.001	29.761.564.105	36.598.557	508.756.540.855	Mutual funds
Piutang lain-lain	USD -	-	16.738	232.674.938	Other accounts receivable
<u>Aset Tidak Lancar</u>					<u>Noncurrent Assets</u>
Investasi					Investment
Reksa dana	USD 113.455.921	1.600.295.765.705	31.720.431	440.945.711.331	Mutual funds
EVOF IV Partnership Interest	USD 12.345.548	174.133.954.540	-	-	EVOF IV Partnership Interest
Jumlah Aset		6.912.280.133.362		2.829.708.828.617	Total Assets
<u>Liabilitas</u>					<u>Liabilities</u>
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>					<u>Current Liabilities</u>
Utang usaha	USD 4.440.089	62.627.455.345	4.440.089	61.721.682.749	Trade accounts payable
Setoran jaminan	USD 6.770.902	95.503.570.761	3.846.107	53.464.739.715	Security deposits
Utang obligasi	USD 299.349.395	4.222.323.209.347	-	-	Bonds payable
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>					<u>Noncurrent Liabilities</u>
Utang obligasi	USD 562.532.942	7.934.527.152.015	563.123.446	7.827.979.025.624	Bonds payable
Jumlah Liabilitas		12.314.981.387.468		7.943.165.448.088	Total Liabilities
Jumlah liabilitas - bersih		(5.402.701.254.106)		(5.113.456.619.471)	Net liabilities

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, kurs konversi yang digunakan Grup diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

As of December 31, 2020 and 2019, 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 5 Maret 2021 dan 26 Februari 2021, PT Duta Semesta Mas, entitas anak, melakukan pencairan sebagian pokok pinjaman utang bank dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) sejumlah Rp 161.155.026.110.
- b. Pada tanggal 17 Februari 2021, PT Phinisindo Zamrud Nusantara, entitas anak, membagikan dividen interim sebesar Rp 7.504.420.000. Bagian kepentingan nonpengendali atas dividen interim adalah sebesar Rp 1.689.765.000.
- c. Pada tanggal 23 Januari 2021, Perusahaan melakukan pembayaran sebagian pokok pinjaman utang bank kepada Mandiri sejumlah Rp 68.750.000.000.

#### **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 March 5, 2021 and February 26, 2021, PT Duta Semesta Mas, a subsidiary, withdrew a portion of loan facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) amounting to Rp 161,155,026,110.
- b. On February 17, 2021, PT Phinisindo Zamrud Nusantara, a subsidiary, distributed interim dividend amounting to Rp 7,504,420,000. The share of non-controlling interest in the interim dividend amounting to Rp 1,689,765,000.
- c. On January 23, 2021, the Company made partial principal payment of loan from Mandiri amounting to Rp 68,750,000,000.

d. Pada bulan November 2020, Presiden Republik Indonesia telah menandatangani pemberlakuan Undang-Undang (UU) Cipta Kerja yang akan berdampak pada perubahan nilai liabilitas imbalan kerja. Namun, pada tanggal 31 Desember 2020, Grup melakukan perhitungan liabilitas imbalan kerja berdasarkan UU yang berlaku sebelum UU Cipta Kerja, yaitu UU No.13/2003, karena dasar perhitungan liabilitas imbalan kerja berdasarkan UU Cipta Kerja tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 35/2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja, yang diundangkan pada tanggal 2 Februari 2021. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak penerapan PP tersebut serta mengevaluasi dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

d. In November 2020, the President of Republic of Indonesia, enacted a Job Creation Law, that will have impact on the amount of employee benefits obligations. However, as at December 31, 2020, the Group calculated the employee benefits obligations based on the law that was in effect before the Job Creation Law, the UU No.13/2013 due to the fact that the basis for calculation of the employee benefits obligation is further regulated in implementing regulations "Peraturan Pemerintah (PP) No.35/2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" which was enacted on February 2, 2021. As of date of completion of the consolidated financial statements, the Group is still in the process of understanding the impact as a result of the implementation of the PP, and assessing the effect on the Group's consolidated financial statements.

#### 60. Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian

Aktivitas investasi dan pendanaan Grup yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas:

	2020	2019
Konversi piutang pihak berelasi non-usaha menjadi penambahan saham ventura bersama (Catatan 12)	278.818.657.000	-
Penambahan liabilitas sewa berdasarkan PSAK No. 73 (Catatan 30)	28.824.010.397	-
Penambahan aset hak guna berdasarkan PSAK No. 73 (Catatan 17)	19.106.323.085	-
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan aset tetap (Catatan 15)	14.239.312.593	1.012.416.493
Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi (Catatan 16)	7.644.670.518	303.294.145
Kapitalisasi biaya pinjaman dan beban bunga pada properti investasi dalam pembangunan (Catatan 16)	5.024.422.623	39.918.885.922
Realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 16)	4.237.642.028	3.119.736.475
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi dari kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (Catatan 13)	524.000.000	-
Dividen yang masih harus dibayar oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali (Catatan 41)	287.017.500	-

#### 60. Supplemental Disclosures for Consolidated Statements of Cash Flows

The following are the noncash investing and financing activities of the Group:

	2020	2019
Conversion of due from related parties to increase in shares of joint ventures (Note 12)	-	-
Addition of lease liabilities based on PSAK No. 73	-	-
Addition of rights-of-use assets based on PSAK No. 73 (Note 17)	-	-
Liabilities arising from acquisition of property and equipment (Note 15)	1.012.416.493	1.012.416.493
Liabilities arising from acquisition of investment properties (Note 16)	303.294.145	303.294.145
Borrowing cost and Interest expense capitalized to construction in progress (Note 16)	5.024.422.623	39.918.885.922
Application of advances to investment properties (Note 16)	4.237.642.028	3.119.736.475
Share in unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments (Note 13)	524.000.000	-
Liabilities arising from dividends payment to noncontrolling interests in subsidiaries (Note 41)	287.017.500	-

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2020 dan 2019  
 (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, 2020 and 2019  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

	2020	2019	
Penempatan investasi dengan penukaran saham entitas asosiasi (Catatan 13)	-	3.025.065.957.100	Placement of investment through swap with share in an associate (Note 13)
Realisasi uang muka setoran modal menjadi peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali (Catatan 28)	-	6.750.000.000	Application of deposit for future stock subscription to issuance of shares of subsidiaries to non-controlling interests (Note 28)
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi dari kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual (Catatan 5)	-	326.401.549	Share in unrealized gain on increase in value of available for sale investments (Note 5)

**61. 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:

**61. Reconciliation of Consolidated Liabilities Arising from Financing Activities**

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

	1 Januari/January 1, 2020	Arus kas pendanaan/ Financing cash flows	Perubahan Nonkas/Non-cash Changes			31 Desember/ December 31, 2020	
			Pergerakan valuta asing/Changes in foreign exchange	Dampak penerapan PSAK No. 73 (Catatan 63)/ Impact of adoption of PSAK No. 73 (Note 63)	Perubahan lainnya/ Other changes		
Liabilitas sewa	-	(12.705.437.791)	-	11.577.444.258	28.824.010.397	27.696.016.864	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	4.931.942.839.976	(644.442.839.976) *)	-	-	-	4.287.500.000.000	Long-term bank loans
Utang obligasi	8.475.194.279.119	4.044.060.540.000	185.475.893.915	-	101.131.272.230 **)	12.805.861.985.264	Bonds payable
Jumlah	<u>13.407.137.119.095</u>	<u>3.386.912.262.233</u>	<u>185.475.893.915</u>	<u>11.577.444.258</u>	<u>129.955.282.627</u>	<u>17.121.058.002.128</u>	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/Represent the amortization of bonds issuance cost

	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	<u>10.319.512.192.637</u>	<u>(1.559.216.435.880)</u>	<u>(351.838.568.550)</u>	<u>66.737.090.912 **)</u>	<u>8.475.194.279.119</u>	Bonds payable
Jumlah	<u>13.951.516.440.105</u>	<u>(259.199.252.303)</u>	<u>(351.917.159.619)</u>	<u>66.737.090.912</u>	<u>13.407.137.119.095</u>	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

**62. Penyajian Kembali Laporan Keuangan Konsolidasian Tahun 2019 dan Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian 1 Januari 2019/31 Desember 2018 dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali dan Reklasifikasi Akun**

- a. PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) dan PT Bumi Paramudita Mas, entitas-entitas anak, secara efektif mengakuisisi entitas anak PT Serpong Mas Media (SMM) dari PT Gema Kreasi dan PT Sinar Mas Griya, entitas-entitas sepengendali, pada bulan Oktober 2020. Karena BWJ dan SMM merupakan entitas sepengendali, maka akuisisi yang dilakukan BWJ atas SMM dilakukan dengan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest method*). Untuk tujuan penyajian, laporan keuangan konsolidasian tahun 2019 dan laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 1 Januari 2019/31 Desember 2018 Perusahaan dan entitas anak yang diakuisisi telah digabungkan dan disajikan kembali, seolah-olah entitas anak telah dikonsolidasikan sejak periode yang paling awal disajikan. Selanjutnya ekuitas bersih entitas anak hasil penggabungan dicatat sebagai "Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".
- b. Dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019, keuntungan atas perubahan nilai wajar investasi dalam DIRE Simas Plaza Indonesia sebesar Rp 83.261.135.064 telah dibukukan sebagai keuntungan dari perubahan nilai wajar yang investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Berdasarkan penelaahan manajemen, keuntungan tersebut seharusnya dibukukan sebagai bagian dari ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama. Dengan demikian, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 telah disajikan kembali untuk mereklasifikasi akun tersebut diatas ke akun yang tepat, agar sesuai dengan penyajian laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020.

**62. Restatement of the Consolidated Financial Statements for 2019 and Consolidated Statement of Financial Position as of January 1, 2019/December 31, 2018 due to Business Combination Among Entities Under Common Control and Reclassification of Accounts**

- a. PT Bumi Wisesa Jaya (BWJ) dan PT Bumi Paramudita Mas, subsidiaries, effectively acquired PT Serpong Mas Media (SMM) from PT Gema Kreasi and PT Sinar Mas Griya, entities under common control, in October 2020. Since BWJ and SMM are entities under common control, therefore the acquisition was accounted for using the pooling interest method. For the presentation purpose, the 2019 consolidated financial statements and the consolidated statement of financial position as of January 1, 2019/December 31, 2018 of the Company and the acquired subsidiary were combined and restated as if the subsidiary was consolidated since the beginning of the earliest period presented. Furthermore, the net equity of subsidiary is recorded as "Proforma Capital Arising from Business Combination Transactions Among Entities Under Common Control".
- b. In the previously issued consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2019, gain on change in fair value of investment in DIRE Simas Plaza Indonesia amounting to Rp 83,261,135,064 had been recognized as gain on change in fair value of investments at fair value through profit and loss. Based on management's assessment, such gain should be recognized as part of share in net income of associates and joint ventures. Accordingly, consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2019 had been restated to reclassify the above mentioned accounts to conform with the presentation of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2020.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

Tabel berikut menyajikan dampak transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali dan reklasifikasi akun, sebagaimana diungkapkan diatas, terhadap laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Grup.

The following tables summarize the effect of business combination transactions among entities under common control and the reclassifications as discussed above on the Group's consolidated statement of financial position and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**Laporan posisi keuangan konsolidasian**

**Consolidated statements of financial position**

	31 Desember/December 31, 2019		1 Januari 2019/31 Desember 2018/ January 1, 2019/December 31, 2018		
	Sebelum penyajian kembali/ Before restatement	Setelah penyajian kembali/ After restatement	Sebelum penyajian kembali/ Before restatement	Setelah penyajian kembali/ After restatement	
	<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>					<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	6.860.252.636.474	6.864.044.121.089	8.139.323.593.710	8.147.369.918.600	Cash and cash equivalents
Investasi	2.917.382.282.267	2.917.382.282.267	935.127.890.512	935.127.890.512	Investments
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp Rp 1.738.390.404					Trade accounts receivable - net of allowance for impairment of Rp 1,738,390,404
Pihak berelasi	12.145.970.302	12.145.970.302	15.358.231.092	15.358.231.092	Related parties
Pihak ketiga	168.785.053.764	168.785.053.764	277.393.244.346	277.393.244.346	Third parties
Investasi sewa neto pembiayaan yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	88.729.979.489	88.729.979.489	Current portion of net investment in finance lease
Piutang lain-lain	77.810.671.193	81.184.752.095	54.179.720.468	57.397.419.081	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	243.550.000.000	243.550.000.000	162.661.047.536	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 1 Januari 2019/31 Desember 2018	10.176.880.621.363	10.176.880.621.363	9.044.390.118.830	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 January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Perlengkapan	-	-	3.882.920.584	3.882.920.584	Supplies
Uang muka	3.330.711.850.268	3.330.711.850.268	1.697.952.556.530	1.697.952.556.530	Advances
Pajak dibayar dimuka	455.421.320.391	455.421.320.391	506.721.285.334	506.721.285.334	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	13.530.334.269	13.530.334.269	22.757.885.221	22.757.885.221	Current portion of prepaid expenses
Aset lain-lain	242.000.000	242.000.000	200.000.000	200.000.000	Other assets
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>24.256.712.740.291</b>	<b>24.263.878.305.808</b>	<b>20.948.678.473.652</b>	<b>20.959.942.497.155</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					<b>NONCURRENT ASSETS</b>
Investasi	440.945.711.331	440.945.711.331	1.349.843.446.395	1.349.843.446.395	Investments
Piutang usaha - pihak ketiga	5.176.226	5.176.226	198.290.293	198.290.293	Trade accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain	21.744.122.522	21.744.122.522	-	-	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi non-usaha - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18.572.500.286	18.572.500.286	14.409.514.881	14.409.514.881	Due from related parties - net of current portion
Uang muka	-	-	1.602.982.458.378	1.602.982.458.378	Advances
Investasi dalam saham	7.065.871.748.856	7.152.871.748.856	7.476.691.157.018	7.552.691.157.018	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	25.506.434.680	25.506.434.680	22.881.174.731	22.881.174.731	Prepaid expenses - net of current portion
Tanah yang belum dikembangkan	12.068.737.024.723	12.068.737.024.723	11.913.374.148.535	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 1 Januari 2019/31 Desember 2018	631.541.383.154	631.541.383.154	676.536.086.022	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 January 1, 2019/December 31, 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 1 Januari 2019/31 Desember 2018	8.251.942.578.182	8.251.942.578.182	8.084.982.223.550	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 January 1, 2019/December 31, 2018, respectively
Goodwill	9.302.932.297	9.302.932.297	9.302.932.297	9.302.932.297	Goodwill
Aset tak berwujud	1.652.225.606.549	1.652.225.606.549	-	-	Intangible assets
Aset lain-lain - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 4.120.703.537	1.741.093.350	3.704.873.350	1.612.298.800	3.576.078.800	Other assets - net of accumulated amortization of Rp 4,120,703,537
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>30.188.136.312.156</b>	<b>30.277.100.092.156</b>	<b>31.152.813.730.900</b>	<b>31.230.777.510.900</b>	<b>Total Noncurrent Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>54.444.849.052.447</b>	<b>54.540.978.397.964</b>	<b>52.101.492.204.552</b>	<b>52.190.720.008.055</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(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, 2020 and 2019  
(Figures are Presented in Rupiah,  
unless Otherwise Stated)

	31 Desember/December 31, 2019		1 Januari 2019/31 Desember 2018/ January 1, 2019/December 31, 2018		
	Sebelum	Setelah	Sebelum	Setelah	
	penyajian kembali/ Before restatement	penyajian kembali/ After restatement	penyajian kembali/ Before restatement	penyajian kembali/ After restatement	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka pendek	-	-	250.000.000.000	250.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	695.301.096.484	695.301.096.484	1.162.638.344.339	1.162.638.344.339	Trade accounts payable
Utang pajak	108.665.621.511	108.871.550.222	125.221.452.840	125.329.702.674	Taxes payable
Beban akrual	198.794.687.658	198.809.687.658	229.822.449.573	229.838.449.573	Accrued expenses
Setoran jaminan	235.649.116.437	235.649.116.437	197.583.540.340	197.583.540.340	Security deposits
Uang muka diterima	3.823.018.465.816	3.823.018.465.816	2.984.663.163.388	2.984.663.163.388	Advances received
Sewa diterima dimuka	270.753.733.099	270.753.733.099	308.933.995.042	308.933.995.042	Rental advances
Uang muka setoran modal	7.166.000.000	25.166.000.000	7.592.400.000	25.592.400.000	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	-	-	6.779.469.916	6.779.469.916	Temporary syirkah fund
Utang bank jangka panjang	640.663.650.000	640.663.650.000	131.250.000.000	131.250.000.000	Long-term bank loan
Liabilitas sewa	-	-	3.481.887.520	3.481.887.520	Lease liabilities
Utang obligasi	-	-	435.554.090.719	435.554.090.719	Bonds payable
Liabilitas lain-lain	179.429.171.861	179.429.171.861	387.712.589.349	387.712.589.349	Other liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>6.159.441.542.866</b>	<b>6.177.662.471.577</b>	<b>6.231.233.383.026</b>	<b>6.249.357.632.860</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					<b>NONCURRENT LIABILITIES</b>
Setoran jaminan	100.222.441.734	100.222.441.734	138.453.717.276	138.453.717.276	Security deposits
Uang muka diterima	840.891.346.140	840.891.346.140	1.290.880.696.522	1.290.880.696.522	Advances received
Sewa diterima dimuka	531.518.226.184	531.518.226.184	571.087.733.472	571.087.733.472	Rental advances
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	436.517.744.583	436.517.744.583	377.573.429.675	377.573.429.675	Long-term employee benefits liability
Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	62.278.400.000	62.278.400.000	74.134.832.465	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	4.291.279.189.976	3.247.272.359.948	3.247.272.359.948	Long-term bank loan
Utang obligasi	8.475.194.279.119	8.475.194.279.119	9.883.958.101.918	9.883.958.101.918	Bonds payable
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>14.737.901.627.736</b>	<b>14.737.901.627.736</b>	<b>15.583.360.871.276</b>	<b>15.583.360.871.276</b>	<b>Total Noncurrent Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>20.897.343.170.602</b>	<b>20.915.564.099.313</b>	<b>21.814.594.254.302</b>	<b>21.832.718.504.136</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>EKUITAS</b>					<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>					<b>Equity Attributable to Owners of the Company</b>
Modal saham - 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 -					Issued and paid-up -
19.246.696.192 saham	1.924.669.619.200	1.924.669.619.200	1.924.669.619.200	1.924.669.619.200	19,246,696,192 shares
Tambahan modal disetor	6.411.155.813.452	6.411.155.813.452	6.411.155.813.452	6.411.155.813.452	Additional paid-in capital
Saham treasuri	(288.001.650.093)	(288.001.650.093)	(288.001.650.093)	(288.001.650.093)	Treasury shares
Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi	459.993.195	459.993.195	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)	(125.691.070.374)	(138.832.791.854)	(138.832.791.854)	Difference in value arising from transactions with non-controlling interests
Selisih penjabaran mata uang asing	(70.050.012.840)	(70.050.012.840)	(325.385.471.215)	(325.385.471.215)	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	6.966.298.928	6.966.298.928	6.778.455.642	6.778.455.642	Share in unrealized gain on increase in fair value of available for sale investments
Proforma ekuitas dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	77.908.416.806	-	71.103.553.669	Proforma capital arising from business combination transaction among entities under common control
Saldo laba					Retained earnings
Ditentukan penggunaannya	41.812.873.217	41.812.873.217	39.812.873.217	39.812.873.217	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	21.248.132.166.540	21.248.132.166.540	18.479.076.131.565	18.479.076.131.565	Unappropriated
<b>Jumlah</b>	<b>29.149.454.031.225</b>	<b>29.227.362.448.031</b>	<b>26.109.732.973.109</b>	<b>26.180.836.526.778</b>	<b>Total</b>
<b>Kepentingan Nonpengendali</b>	<b>4.398.051.850.620</b>	<b>4.398.051.850.620</b>	<b>4.177.164.977.141</b>	<b>4.177.164.977.141</b>	<b>Non-controlling Interests</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>33.547.505.881.845</b>	<b>33.625.414.298.651</b>	<b>30.286.897.950.250</b>	<b>30.358.001.503.919</b>	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>54.444.849.052.447</b>	<b>54.540.978.397.964</b>	<b>52.101.492.204.552</b>	<b>52.190.720.008.055</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2020 dan 2019  
 (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, 2020 and 2019  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

**Laporan laba rugi dan penghasilan  
 komprehensif lain konsolidasian**

**Consolidated statement of profit or loss and  
 other comprehensive income**

	31 Desember/December 31, 2019				
	Sebelum penyajian kembali/ Before restatement	a) Dampak atas penerapan PSAK No. 38/ a) Effect of application of PSAK No. 38	b) Reklasifikasi/ b) Reclassifications	Setelah penyajian kembali/ After restatement	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	7.084.864.038.574	-	-	7.084.864.038.574	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	2.018.798.088.448	-	-	2.018.798.088.448	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA KOTOR</b>	5.066.065.950.126	-	-	5.066.065.950.126	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>BEBAN USAHA</b>					<b>OPERATING EXPENSES</b>
Penjualan	948.980.580.405	-	-	948.980.580.405	Selling
Umum dan administrasi	1.324.227.647.413	15.000.000	-	1.324.242.647.413	General and administrative
Pajak final	263.409.603.974	-	-	263.409.603.974	Final tax
Jumlah Beban Usaha	2.536.617.831.792	15.000.000	-	2.536.632.831.792	Total Operating Expenses
<b>LABA USAHA</b>	2.529.448.118.334	(15.000.000)	-	2.529.433.118.334	<b>OPERATING PROFIT</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>					<b>OTHER INCOME (EXPENSES)</b>
Pendapatan bunga dan investasi	461.953.042.653	8.194.808.057	-	470.147.850.710	Interest and investment income
Pendapatan dividen	4.667.635.802	-	-	4.667.635.802	Dividend income
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan - bersih	(17.500.609.388)	-	-	(17.500.609.388)	Impact of discounting of financial asset and liabilities - net
Kerugian selisih kurs mata uang asing - bersih	(73.212.643.476)	-	-	(73.212.643.476)	Loss on foreign exchange - net
Keuntungan penjualan aset tetap	570.158.085	-	-	570.158.085	Gain on sale of property and equipment
Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	129.240.213.926	-	(83.261.135.064)	45.979.078.862	Gain (loss) on change in fair value of investments at fair value through profit and loss
Beban bunga dan keuangan lainnya	(1.043.353.008.806)	-	-	(1.043.353.008.806)	Interest and other financial charges
Dampak atas perubahan dasar pengukuran investasi pada entitas asosiasi	864.861.093.925	-	-	864.861.093.925	Impact of change in measurement basis of investment in associate
Keuntungan penilaian kembali nilai wajar investasi pada entitas yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada tanggal akuisisi	35.074.314.869	-	-	35.074.314.869	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	-	-	21.932.727.666	Gain on bargain purchase of a subsidiary
Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi	7.788.083.591	-	-	7.788.083.591	Realized gain on sale of investments
Kerugian atas pelunasan obligasi	(18.850.582.575)	-	-	(18.850.582.575)	Loss on redemption of bonds payable
Lain-lain - bersih	98.917.106.102	(423.500)	-	98.916.682.602	Others - net
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	472.087.532.374	8.194.384.557	(83.261.135.064)	397.020.781.867	Other Income (Expenses) - Net
<b>EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA</b>	163.561.865.750	-	83.261.135.064	246.823.000.814	<b>SHARE IN NET INCOME OF ASSOCIATES AND JOINT VENTURES</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	3.165.097.516.458	8.179.384.557	-	3.173.276.901.015	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK KINI</b>	35.021.413.006	1.374.521.420	-	36.395.934.426	<b>CURRENT TAX EXPENSE</b>
<b>LABA SETELAH DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI</b>	3.130.076.103.452	6.804.863.137	-	3.136.880.966.589	<b>INCOME AFTER EFFECT OF BUSINESS COMBINATION TRANSACTION AMONG ENTITIES UNDER COMMON CONTROL</b>
<b>LABA PROFORMA DARI TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI</b>	-	(6.804.863.137)	-	(6.804.863.137)	<b>PROFORMA INCOME ARISING FROM BUSINESS COMBINATION TRANSACTION AMONG ENTITIES UNDER COMMON CONTROL</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	3.130.076.103.452	-	-	3.130.076.103.452	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>					<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>
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)	-	-	(5.376.640.616)	Share in remeasurement of defined benefit liability of associates and joint ventures
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	(17.196.250.369)	-	-	(17.196.250.369)	Remeasurement of defined benefit liability
	(22.572.890.985)	-	-	(22.572.890.985)	
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	-	-	255.335.458.375	Translation adjustment
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	2.640.331.255	-	-	2.640.331.255	Unrealized gain on increase in value of available for sale investments
Reklasifikasi penyesuaian untuk keuntungan yang diakui dalam laba rugi	(2.313.929.706)	-	-	(2.313.929.706)	Reclassification adjustments for gains included in profit or loss
<b>Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain</b>	233.088.968.939	-	-	233.088.968.939	<b>Total Other Comprehensive Income</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b>	3.363.165.072.391	-	-	3.363.165.072.391	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>

	31 Desember/December 31, 2019				
	Sebelum penyajian kembali/ Before restatement	a) Dampak atas penerapan PSAK No. 38/ a) Effect of application of PSAK No. 38	b) Reklasifikasi/ b) Reclassifications	Setelah penyajian kembali/ After restatement	
<b>LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>					<b>PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	2.791.416.326.399	-	-	2.791.416.326.399	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	338.659.777.053	-	-	338.659.777.053	Non-controlling interests
	<u>3.130.076.103.452</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.130.076.103.452</u>	
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>					<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	3.026.579.336.636	-	-	3.026.579.336.636	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	336.585.735.755	-	-	336.585.735.755	Non-controlling interests
	<u>3.363.165.072.391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.363.165.072.391</u>	
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	<u>147,00</u>			<u>147,00</u>	<b>BASIC EARNINGS PER SHARE</b>

### 63. Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Penyesuaian atas Laporan Keuangan Konsolidasian

#### *Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)*

Penerapan standar akuntansi keuangan revisi berikut, yang berlaku efektif 1 Januari 2020, relevan bagi Grup namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak berdampak material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

- Amandemen PSAK No. 15, Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- Amandemen PSAK No. 1, Penyajian Laporan Keuangan
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 1, Penyajian Laporan Keuangan

Penerapan standar akuntansi keuangan baru berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, relevan bagi Grup dan menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup serta berdampak material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

- PSAK No. 71, Instrumen Keuangan
- PSAK No. 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK No. 73, Sewa

Amandemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2021, sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 22, Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis

### 63. New Financial Accounting Standards and Adjustment of Consolidated Financial Statements

#### *Changes to the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK)*

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

- Amendment to PSAK No. 15, Investment in Associates and Joint Venture
- Amendment to PSAK No. 1, Presentation of Financial Statements
- Annual Improvement to PSAK No. 1, Presentation of Financial Statements

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

- PSAK No. 71, Financial Instruments
- PSAK No. 72, Revenue from Contract with Customers
- PSAK No. 73, Lease

Amendment to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after 1 January 2021, is as follows:

- Amendment to PSAK No. 22, Business Combination regarding Definition of Business



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

The Group is still evaluating the effects of the amendment to PSAK and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.

*Penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72, dan PSAK No. 73*

*Application of PSAK No.71, PSAK No.72, and PSAK No. 73*

Grup menerapkan PSAK No. 71, PSAK No. 72, dan PSAK No. 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020.

The Group has applied PSAK No. 71, PSAK No. 72, and PSAK No. 73 effective for the financial year beginning January 1, 2020.

Atas penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72 dan PSAK No. 73, Grup mengakui dampak kumulatif dari penerapan awal standar baru sebagai penyesuaian terhadap saldo awal saldo laba sebagai berikut:

The Group has applied PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73 by recognizing the cumulative effect of initially applying the new standards as an adjustment to the beginning balance of retained earnings as follows:

	Saldo laba belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated retained earnings</i>	
Saldo 31 Desember 2019	21.248.132.166.540	Balance as at 31 December 2019
Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK No. 71	6.966.298.928	Opening balance adjustment upon initial application of PSAK No. 71
Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK No. 72	(648.752.859.475)	Opening balance adjustment upon initial application of PSAK No. 72
Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK No. 73	<u>(1.330.401.745)</u>	Opening balance adjustment upon initial application of PSAK No. 73
Saldo 1 Januari 2020 setelah penyesuaian PSAK No. 71, PSAK No. 72 dan PSAK No. 73	<u><u>20.605.015.204.248</u></u>	Balance as at 1 January 2020 after adjustment for PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73

Atas penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020, Grup tidak menyajikan Kembali angka-angka komparatif untuk periode pelaporan sebelumnya sebagaimana diperbolehkan berdasarkan ketentuan transisi khusus dalam standar.

For application of PSAK No. 71, PSAK No. 72 and PSAK No. 73 effective for the financial year beginning January 1, 2020, the Group has not restated comparative for the previous reporting period as permitted under the specific transition provisions in the standard.

**PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2020 dan 2019  
 (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, 2020 and 2019  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

Tabel berikut menunjukkan saldo beberapa pos-pos laporan posisi keuangan konsolidasian untuk saldo awal 1 Januari 2020 setelah penerapan PSAK No. 71, PSAK No. 72, dan PSAK No. 73.

The following table shows the balance of several items on consolidated statement of financial position for the opening balance January 1, 2020 after the application of PSAK No. 71, PSAK No. 72, and PSAK No. 73.

	Saldo 31 Desember 2019/ Balance as at 31 December 2019	Penyesuaian Proforma (Catatan 62)/ Proforma Adjustment (Note 62)	Penyesuaian PSAK 71/ Adjustment PSAK 71	Penyesuaian PSAK 72/ Adjustment PSAK 72	Penyesuaian PSAK 73/ Adjustment PSAK 73	Saldo 1 Januari 2020/ Balance as at 1 January 2020	
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>							<b>STATEMENT OF CONSOLIDATED FINANCIAL POSITION</b>
<u>Aset Lancar</u>							<u>Current Assets</u>
Piutang usaha							Trade accounts receivables
Pihak berelasi	12.145.970.302	-	-	-	-	12.145.970.302	Related parties
Pihak ketiga	168.785.053.764	-	-	(38.259.266.657)	-	130.525.787.107	Third parties
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	10.176.880.621.363	-	-	262.955.507.476	-	10.439.836.128.839	Inventories - net of allowance for decline in value
Pajak dibayar dimuka	455.421.320.391	-	-	29.484.867.382	-	484.906.187.773	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	13.530.334.269	-	-	-	(480.000.000)	13.050.334.269	Current portion of prepaid expenses
<u>Aset Tidak Lancar</u>							<u>Noncurrent Assets</u>
Investasi dalam saham	7.065.871.748.856	87.000.000.000	73.720.000.000	(45.354.294.705)	(311.871.052)	7.180.925.583.099	Investments in shares
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	25.506.434.680	-	-	-	(1.040.000.000)	24.466.434.680	Prepaid expenses - net of current portion
Aset hak-guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	-	-	-	-	12.033.416.153	12.033.416.153	Right-of-use assets - net of accumulated depreciation
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>							<u>Current Liabilities</u>
Liabilitas kontrak	-	-	-	4.482.250.793.348	-	4.482.250.793.348	Contract liabilities
Uang muka diterima	3.823.018.465.816	-	-	(3.688.580.471.141)	-	134.437.994.675	Advances received
Bagian liabilitas sewa yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	-	-	5.916.600.000	5.916.600.000	Current portion of lease liabilities
Liabilitas lain-lain	179.429.171.861	-	-	(298.769.830)	-	179.130.402.031	Other liabilities
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>							<u>Noncurrent Liabilities</u>
Liabilitas kontrak	-	-	-	967.844.852.047	-	967.844.852.047	Contract liabilities
Uang muka diterima	840.891.346.140	-	-	(840.891.346.140)	-	-	Advances received
Liabilitas sewa - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	-	-	5.660.844.258	5.660.844.258	Lease liabilities - net of current portion
<u>Ekuitas</u>							<u>Equity</u>
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	73.720.000.000	-	-	73.720.000.000	Share in unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investments
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	6.966.298.928	-	(6.966.298.928)	-	-	-	Share in unrealized gain on increase in fair value of available for sale investments
Saldo laba belum ditentukan penggunaannya	21.248.132.166.540	-	6.966.298.928	(648.752.859.475)	(1.330.401.745)	20.605.015.204.248	Unappropriated retained earnings

**PSAK No. 71: Instrumen Keuangan**

Sebelum 1 Januari 2020, investasi tersedia untuk dijual Grup dalam saham PT Damai Indah Golf Tbk dan PT Bintaro Serpong Damai dicatat dengan menggunakan metode biaya. Grup menerapkan PSAK No. 71 dan mengukur investasi dalam saham tersebut pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Selisih antara nilai wajar dengan biaya sebesar Rp 73.720.000.000, dicatat sebagai penyesuaian ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi yang diukur pada nilai wajar meelelalui penghasilan komprehensif lain pada tanggal 1 Januari 2020.

**PSAK No. 71: Financial Instruments**

Before January 1, 2020, available for sale investments of the Group in shares of PT Damai Indah Golf Tbk and PT Bintaro Serpong Damai carried at cost. The Group applies PSAK No. 71 and measured those investment in shares at fair value through other comprehensive income. The difference between fair value and cost amounting to Rp 73,720,000,000 recorded as adjustment on share in unrealized gain on increase in fair value through other comprehensive income investment as of January 1, 2020.

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 71, klasifikasi aset keuangan Grup mengalami perubahan pada tanggal 1 Januari 2020 sebagai berikut:

The application of PSAK No. 71 resulted in the change of classification of the Group's financial assets as of January 1, 2020 as follows:

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
<i>Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi</i>			<i>Financial assets at FVPL</i>
Investasi Credit Linked Note	479.584.500.000	-	Investment in Credit Linked Note
Investasi dalam reksadana	473.838.060.361	-	Investment in mutual funds
<i>Tersedia untuk dijual</i>			<i>Available for sale</i>
Investasi Credit Linked Note	-	479.584.500.000	Investment in Credit Linked Note
Investasi dalam reksadana	-	473.838.060.361	Investment in mutual funds
<b>Jumlah</b>	<u>953.422.560.361</u>	<u>953.422.560.361</u>	<b>Total</b>

Sehubungan dengan perubahan klasifikasi aset keuangan tersebut, keuntungan belum direalisasi atas perubahan nilai wajar sebesar Rp 6.966.298.928 yang sebelumnya dicatat sebagai ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual disesuaikan ke saldo laba 1 Januari 2020.

In relation to the change in the above classification of the Group's financial assets, unrealized gain on change in fair value amounting to Rp 6,966,298,928 which previously recorded as share in unrealized gain on increase in fair value of available for sale investments was adjusted to retained earnings as of January 1, 2020.

PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK No. 72: Revenue from Contracts with Customers

Penerapan PSAK No. 72 mengakibatkan perubahan kebijakan akuntansi dan penyesuaian terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

The application of PSAK No. 72 resulted in changes in accounting policies and adjustments to the amounts recognized in the consolidated financial statements as follows:

Pengakuan pendapatan

Revenue recognition

Pada tahun yang berakhir 31 Desember 2019, pendapatan Grup atas penjualan unit apartemen yang belum selesai pembangunannya, diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage-of-completion method*). Penerapan PSAK No. 72 berdampak pada pendapatan Grup atas penjualan unit apartemen berubah menjadi kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu. Grup juga menyesuaikan efek komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak.

For the year ended December 31, 2019, the Group's revenue from sale of apartments, which construction have not finished, are recognized using the percentage-of-completion method. The application of PSAK No. 72 resulted in changes on the Group's revenue from sale of apartments to single performance obligations which satisfied at a point in time. The Group also adjusted effect of significant financing component on contract liabilities.

Dengan menerapkan PSAK No. 72, pada tanggal 1 Januari 2020 persediaan, pajak dibayar dimuka dan liabilitas kontrak Grup meningkat masing-masing sebesar Rp 262.955.507.476, Rp 29.484.867.382 dan Rp 5.450.095.645.395, sementara piutang usaha, investasi dalam saham, uang muka diterima, liabilitas lain-lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali Grup berkurang masing-masing sebesar Rp 38.259.266.657, Rp 45.354.294.705, Rp 4.529.471.817.281, Rp 298.769.830, Rp 648.752.859.475 dan Rp 62.745.385.313.

By applying this standard, as of January 1, 2020 the Group's inventories, prepaid taxes and contract liabilities increased by Rp 262,955,507,476, Rp 29,484,867,382 and Rp 5,450,095,645,395, respectively. In addition, the Group's trade accounts receivable, investments in shares, advances received, other liabilities, retained earnings and noncontrolling interest decreased by Rp 38,259,266,657, Rp 45,354,294,705, Rp 4,529,471,817,281, Rp 298,769,830, Rp 648,752,859,475 and Rp 62,745,385,313.

#### Penerapan panduan praktis

Grup hanya menerapkan PSAK No. 72 untuk kontrak dengan pelanggan yang belum selesai pada tanggal 1 Januari 2020. Grup memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk mengakui biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak sebagai beban saat terjadinya jika periode amortisasi aset tersebut adalah satu tahun atau kurang. Grup juga memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan jumlah imbalan atas efek komponen pendanaan signifikan, jika Grup mengharapkan, saat kontrak dimulai, bahwa periode antara saat Grup mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan saat pelanggan melakukan pembayaran atas barang atau jasa adalah satu tahun atau kurang.

#### Pengakuan beban

Pada periode pelaporan sebelumnya, biaya dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat terjadinya. Berdasarkan PSAK No. 72, biaya yang berhubungan langsung untuk mendapatkan kontrak dikapitalisasi sebagai beban dari kontrak dengan pelanggan pada akun "Biaya dibayar dimuka" dan diamortisasi secara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa terkait kepada pelanggan.

#### Komponen pendanaan

Komponen pendanaan terjadi saat periode antara penyerahan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan pembayaran oleh pelanggan terkait dengan kontrak melebihi satu tahun. Berdasarkan PSAK No. 72, Grup menyesuaikan harga transaksi untuk nilai waktu uang.

#### PSAK No. 73: Sewa

Pada saat penerapan PSAK No. 73, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sehubungan dengan 'sewa operasi' berdasarkan prinsip-prinsip dalam PSAK No. 30, Sewa. Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal 1 Januari 2020. Rata-rata tertimbang suku bunga inkremental yang digunakan adalah sebesar 7,13%. Aset hak-guna diukur pada jumlah tercatat seolah-olah PSAK No. 30 telah diterapkan sejak tanggal permulaan, namun didiskonto dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal 1 Januari 2020 disesuaikan dengan jumlah pembayaran di muka atau pembayaran sewa yang masih harus dibayar sehubungan dengan sewa yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2019.

#### Application of practical expedient

The Group only applies PSAK No. 72 to customer contracts that are not completed on January 1, 2020. The Group applies the practical expedient to recognize the incremental cost of obtaining a contracts as an expense when incurred if the amortisation period of the asset that the Group otherwise would have recognized is one year or less. The Group also applies the practical expedient to not adjust the promised amount of consideration for the effects of significant financing component if the Group expects, at contract inception, that the period between when the Group transfers a promised good or services to customer and when the customer pays for the good or service will be one year or less.

#### Cost recognition

In previous reporting period, expense from contracts with customers are recognized when they are incurred. Under PSAK No. 72, the costs directly related to obtaining the contract ("cost to obtain") are capitalized as cost from contract with customers in "Prepaid expenses" account and amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the related goods or services to the customers.

#### Financing component

Financing component occurred when the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer related to contract exceeds one year. Under PSAK No. 72, the Group adjusted the transaction price for the time value of money.

#### PSAK No. 73: Leases

On the application of PSAK No. 73, the Group recognized right-of-use assets and lease liabilities in relation to leases which were previously classified as 'operating lease' under the principles of PSAK No. 30, Leases. These lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the Group's incremental borrowing rate on January 1, 2020. The weighted average of incremental borrowing rate applied was 7.13%. Right-of-use assets were measured at a carrying amount as if PSAK No. 30 had been applied since the commencement of the lease but discounted using the incremental borrowing rate at January 1, 2020, adjusted by the amount of any prepaid or accrued lease payments relating to that lease recognized in the consolidated statement of financial position as at December 31, 2019.

Dengan menerapkan standar ini, pada tanggal 1 Januari 2020 aset hak-guna Grup meningkat sebesar Rp 12.033.416.153 yang terdiri dari reklasifikasi dari biaya dibayar dimuka sebesar Rp 1.520.000.000 dan pengakuan sewa yang sebelumnya diakui sebagai sewa operasi sebesar Rp 10.513.416.153. Selain itu, liabilitas sewa Grup meningkat sebesar Rp 11.577.444.258 yang terdiri dari pengakuan liabilitas sewa yang sebelumnya diakui sebagai sewa operasi. Investasi dalam saham Grup berkurang sebesar Rp 311.871.052. Selisih antara aset hak-guna dan liabilitas sewa yang diakui, dicatat sebagai penyesuaian saldo laba dan kepentingan nonpengendali 1 Januari 2020.

Saat penerapan pertama PSAK No. 73, Grup menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa untuk perhitungan liabilitas sewa.
- sewa operasi yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari 1 Januari 2020 diperlakukan sebagai sewa jangka pendek.
- pengecualian biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal.
- menerapkan pengecualian untuk sewa dengan aset yang bernilai rendah.

By applying this standard, as of January 1, 2020 the Group's right-of-use assets increased by Rp 12,033,416,153 which comprised reclassification of prepayments amounted to Rp 1,520,000,000 and recognition of leases that were previously recognized as operating lease amounted to Rp 10,513,416,153. In addition, the Group's lease liabilities increased by Rp 11,577,444,258 which comprised recognition of lease obligation that were previously recognized as operating lease. The Group's investment in shares decreased by Rp 311,871,052. The difference between right-of-use assets and lease liabilities, recorded as January 1, 2020 retained earnings and noncontrolling interest adjustment.

In applying PSAK No. 73 for the first time, the Group used the following practical expedients permitted by the standard:

- the use of a single discount rate to a portfolio of leases in calculating lease liability.
- operating leases with a remaining lease term of less than 12 months as at 1 January 2019 are treated as short-term lease.
- the exclusion of initial direct costs for the measurement of the right-of-use assets at the date of initial application.
- apply the exemption on leases of low-value assets.

\*\*\*\*\*