

Laporan Keuangan Konsolidasian  
Beserta Laporan Auditor Independen  
31 Desember 2020 dan 2019, dan  
1 Januari 2019/ 31 Desember 2018, serta  
Untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

**PT GRAHA ANDRASENTRA  
PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**

*Consolidated Financial Statements  
With Independent Auditors' Report  
December 31, 2020 and 2019, and  
January 1, 2019/ December 31, 2018, and  
For the Years Ended  
December 31, 2020 and 2019*

***PT GRAHA ANDRASENTRA  
PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY***

**Daftar Isi****Table of Contents**

|                                                                   | <u>Halaman/<br/>Page</u> |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Surat pernyataan direksi                                          |                          | <i>Board of directors' statement</i>                                            |
| Laporan auditor independen                                        |                          | <i>Independent auditors' report</i>                                             |
| Laporan posisi keuangan konsolidasian                             | 1                        | <i>Consolidated statements of financial position</i>                            |
| Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian | 4                        | <i>Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i> |
| Laporan perubahan ekuitas konsolidasian                           | 6                        | <i>Consolidated statements of changes in equity</i>                             |
| Laporan arus kas konsolidasian                                    | 7                        | <i>Consolidated statements of cash flows</i>                                    |
| Catatan atas laporan keuangan konsolidasian                       | 8                        | <i>Notes to the consolidated financial statements</i>                           |



**Graha Andrasentra  
Propertindo**

**PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk**  
Jl. Bogor Nirwana Raya (Dereded-Pahlawan)  
Kota Bogor 16132 - Indonesia  
Telp : (62-251) 8211 290  
Fax : (62-251) 8211 295  
Web : www.jungleseries.co.id

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT GRAHA ANDRASENTRA  
PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

Kami, yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : **Ambono Janurianto**  
Alamat kantor : Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132  
Alamat rumah : Komplek Casamora Kav C No 17 RT 003 / RW 013 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan  
Telepon : 0251-8211290  
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : **Buce Yeef**  
Alamat kantor : Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132  
Alamat rumah : Jl. Gading Raya No 48 D RT 003 / RW 010, Kelurahan Pisangan Timur Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur  
Telepon : 0251-8211290  
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF  
PT GRAHA ANDRASENTRA  
PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARY  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

We, the undersigned:

1. Name : **Ambono Janurianto**  
Office address : Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132  
Residential address : Komplek Casamora Kav C No 17 RT 003 / RW 013 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan  
Telephone : 0251-8211290  
Title : President Director
2. Name : **Buce Yeef**  
Office address : Jl. Bogor Nirwana Raya (Dreded Pahlawan) Bogor 16132  
Residential address : Jl. Gading Raya No 48 D RT 003 / RW 010, Kelurahan Pisangan Timur Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur  
Telephone : 0251-8211290  
Title : Director

declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements;
2. PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;
- b. PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary's internal control system.

This statement is made in all truth.

Bogor, 25 Mei 2021 / Bogor, May 25, 2021

**Ambono Janurianto**  
Direktur Utama / President Director

**Buce Yeef**  
Direktur / Director



## Laporan Auditor Independen

Laporan No.

00064/2.0902/AU.1/03/0384-1/1/V/2021

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan  
Direksi

**PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk ("Perusahaan") dan Entitas Anaknya ("secara bersama-sama disebut Kelompok Usaha") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

## 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.

## Independent Auditors' Report

Report No.

00064/2.0902/AU.1/03/0384-1/1/V/2021

The Shareholders, Boards of Commissioners and  
Directors

**PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (the "Company") and its Subsidiary (collectively as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and 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.



## Y. SANTOSA DAN REKAN

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.

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 Graha Andrasentra Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Penekanan suatu hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas opini kami, kami mengarahkan perhatian pada Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian yang mengindikasikan Kelompok Usaha mengalami kerugian signifikan dari operasi usahanya selama tahun berjalan. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha mengalami jumlah rugi tahun berjalan sebesar Rp111,30 miliar dan melaporkan arus kas negatif dari aktivitas operasi sebesar Rp0,92 miliar. Lebih lanjut, keputusan manajemen Kelompok Usaha untuk menutup seluruh kegiatan operasional dari tiga (3) unit bisnis Kelompok Usaha pada bulan Maret 2020, yaitu: The Jungle Waterpark, Jungleland Adventure Theme Park dan Aston Bogor Hotel and Resort, mengakibatkan Kelompok Usaha kehilangan sumber pendapatan utamanya. Kelangsungan usaha Kelompok Usaha sangat tergantung pada pengoperasian kembali tiga (3) unit bisnis Kelompok Usaha. Sehubungan dengan transisi penerapan prosedur *new normal* akibat pandemi global Covid-19, Kelompok Usaha secara bertahap melakukan pengoperasian terbatas Aston Bogor Hotel and Resort pada bulan Juni 2020 dan

*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.*

*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 Graha Andrasentra Propertindo Tbk and its Subsidiary 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 matter

*Without qualifying our opinion, we draw attention to Note 38 to the consolidated financial statements that indicates the Group incurred significant loss from its business operations during the current year. For the year ended December 31, 2020, the Group incurred total current year loss of Rp111.30 billion and reported negative cash flows from operating activities amounting to Rp0.92 billion. Furthermore, the Group's management decision to close all operational activities of the three (3) business units of the Group in March 2020, namely: The Jungle Waterpark, Jungleland Adventure Theme Park and Aston Bogor Hotel and Resort, resulted in the Group losing its primary source of revenues. The Group's going concern is highly dependent on the re-operating of the Group's three (3) business units, as its main business activities. In relation to the transition to apply new normal procedures due to Covid-19 global pandemic, the Group carried out limited operations of Aston Bogor Hotel and Resort in June 2020 and The Jungle Waterpark in July 2020. The re-operation of these business units are carried out while following the direction of West Java Provincial Government to prevent the spread*



## Y. SANTOSA DAN REKAN

The Jungle Waterpark pada bulan Juli 2020. Pengoperasian kembali unit bisnis ini dilakukan dengan tetap mengikuti arahan Pemerintah Provinsi Jawa Barat untuk mencegah penyebaran virus Covid-19. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Kelompok Usaha belum dapat memastikan tanggal pengoperasian penuh dari dua (2) unit bisnis ini. Sedangkan, sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, PT Jungleland Asia, Entitas Anak, belum dapat memastikan tanggal pengoperasian kembali Jungleland Adventure Theme Park. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 38, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

### Hal lain

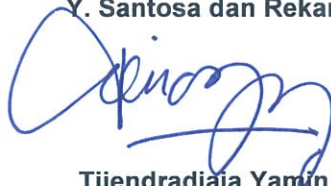
Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sebelum dilakukan reklasifikasi akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasian tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 25 November 2020.

of Covid-19 virus. As of the completion date of these consolidated financial statements, the Group has not been able to ascertain the full operating date of these two (2) business units. Meanwhile, as of the completion date of these consolidated financial statements, PT Jungleland Asia, a Subsidiary, has not been able to ascertain the re-operating date of Jungleland Adventure Theme Park. These conditions, along with other matters as set forth in Note 38, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the ability of the Group to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

### Other matter

The consolidated financial statements of the Company and its Subsidiary as of December 31, 2019 and for the year then ended prior to the reclassification of accounts in the consolidated financial statements were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on 25 November 2020.

Y. Santosa dan Rekan



Tjiendradjaja Yamin

Registrasi Akuntan Publik / Public Accountant Registration  
No. AP.0384

25 Mei 2021 / May 25, 2021

### NOTICE TO READERS

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. The standards, procedures and practices utilized to audit such consolidated financial statements may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. Accordingly, the accompanying consolidated financial statements and the auditors' report thereon are not intended for use by those who are not informed about Indonesian accounting principles and auditing standards, and their application in practice.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019, SERTA  
1 JANUARI 2019/ 31 DESEMBER 2018  
(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019, AND  
JANUARY 1, 2019/ DECEMBER 31, 2018  
(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

|                                       |                           | <b>31 Desember/<br/>December 31,</b> |                  | <b>1 Januari/<br/>January 1,<br/>2019/<br/>31 Desember/<br/>December 31,</b> |                                  |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                       | <b>Catatan/<br/>Notes</b> | <b>2020</b>                          | <b>2019 *)</b>   | <b>2018 *)</b>                                                               |                                  |
| <b>ASET</b>                           |                           |                                      |                  |                                                                              | <b>ASSETS</b>                    |
| <b>Aset lancar</b>                    |                           |                                      |                  |                                                                              | <b>Current assets</b>            |
| Kas dan setara kas                    | 3e,3f,3i,5                | 11.122                               | 15.513           | 19.798                                                                       | Cash and cash equivalents        |
| Piutang usaha                         | 3i,6                      |                                      |                  |                                                                              | Trade receivables                |
| Pihak ketiga - neto                   |                           | 4.130                                | 14.082           | 17.281                                                                       | Third parties - net              |
| Pihak berelasi - neto                 | 3g,32a                    | 311                                  | 135              | 12.603                                                                       | Related parties - net            |
| Piutang lain-lain                     |                           |                                      |                  |                                                                              | Other receivables                |
| Pihak ketiga - neto                   | 3i,7                      | 800.271                              | 800.413          | 810.314                                                                      | Third parties - net              |
| Persediaan - neto                     | 3j,8                      | 128.010                              | 128.185          | 129.365                                                                      | Inventories - net                |
| Beban dibayar dimuka dan<br>uang muka | 3h,9                      | 5.620                                | 6.585            | 7.429                                                                        | Prepaid expenses and<br>advances |
| Total Aset Lancar                     |                           | 949.464                              | 964.913          | 996.790                                                                      | Total Current Assets             |
| <b>Aset Tidak Lancar</b>              |                           |                                      |                  |                                                                              | <b>Non-Current Assets</b>        |
| Dana dalam pembatasan                 | 3f,3i,12                  | 5.845                                | 6.006            | 6.238                                                                        | Restricted funds                 |
| Piutang pihak berelasi                | 3g,3i,32b                 | 2.642                                | 698              | 574                                                                          | Due from related parties         |
| Tanah untuk pengembangan              | 3o,13                     | 266.285                              | 266.285          | 256.575                                                                      | Land for development             |
| Uang muka pembelian tanah             | 14                        | 117.710                              | 117.710          | 474.552                                                                      | Advances for purchase of land    |
| Aset tetap - neto                     | 3l,3m,11                  | 1.978.540                            | 2.034.976        | 2.090.622                                                                    | Fixed assets - net               |
| Penyertaan saham                      | 3i,3k,3m,10               | -                                    | 17.064           | 18.364                                                                       | Investment in shares of stock    |
| Aset takberwujud                      | 3m,3aa                    | 53                                   | 82               | 110                                                                          | Intangible assets                |
| Aset lain-lain                        |                           | 313                                  | 328              | 62                                                                           | Other assets                     |
| Total Aset Tidak Lancar               |                           | 2.371.388                            | 2.443.149        | 2.847.097                                                                    | Total Non-Current Assets         |
| <b>TOTAL ASET</b>                     |                           | <b>3.320.852</b>                     | <b>3.408.062</b> | <b>3.843.887</b>                                                             | <b>TOTAL ASSETS</b>              |

\*) Telah direklasifikasi (Catatan 40)

\*) As reclassified (Note 40)

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

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

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019, SERTA  
1 JANUARI 2019/ 31 DESEMBER 2018  
(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019, AND  
JANUARY 1, 2019/ DECEMBER 31, 2018  
(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

|                                                                                         |                   | 31 Desember/<br>December 31, |                  | 1 Januari/<br>January 1,<br>2019/<br>31 Desember/<br>December 31, |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                         | Catatan/<br>Notes | 2020                         | 2019 *)          | 2018 *)                                                           |                                                      |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                                           |                   |                              |                  |                                                                   | <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                        |
| <b>LIABILITAS</b>                                                                       |                   |                              |                  |                                                                   | <b>LIABILITIES</b>                                   |
| <b>Liabilitas Jangka Pendek</b>                                                         |                   |                              |                  |                                                                   | <b>Current Liabilities</b>                           |
| Utang usaha                                                                             | 3e,3i,15          |                              |                  |                                                                   | Trade payable                                        |
| Pihak ketiga                                                                            |                   | 43.793                       | 46.952           | 59.979                                                            | Third parties                                        |
| Pihak berelasi                                                                          | 3g,32c            | 2.056                        | 1.947            | 2.345                                                             | Related parties                                      |
| Utang lain-lain                                                                         | 3i,16a            |                              |                  |                                                                   | Other payables                                       |
| Pihak ketiga                                                                            |                   | 13.608                       | 16.658           | 17.059                                                            | Third parties                                        |
| Pihak berelasi                                                                          | 3g,32d            | -                            | 7.282            | 3.670                                                             | Related party                                        |
| Uang muka pelanggan dan<br>pendapatan ditangguhkan                                      | 3q,17             | 90.466                       | 85.244           | 92.463                                                            | Advances from customers and<br>deferred revenues     |
| Beban masih harus dibayar                                                               | 3i,3t,18          | 122.725                      | 96.026           | 94.657                                                            | Accrued expenses                                     |
| Utang pajak                                                                             | 3r,21a            | 67.592                       | 69.641           | 70.913                                                            | Taxes payable                                        |
| Liabilitas imbalan karyawan -<br>jangka pendek                                          | 3s                | 21.576                       | 17.291           | 14.165                                                            | Short-term employee<br>benefits liability            |
| Liabilitas jangka panjang jatuh<br>tempo dalam satu tahun                               | 3i                |                              |                  |                                                                   | Current maturities of<br>long-term liabilities       |
| Utang bank                                                                              | 19                | 5.978                        | 17.069           | 3.111                                                             | Bank loans                                           |
| Pembiayaan Musyarakah                                                                   | 3u,20             | 90                           | 120              | 24                                                                | Musyarakah financing                                 |
| Utang pembelian aset tetap                                                              | 3n                | -                            | 40               | 37                                                                | Liability for purchase<br>of fixed assets            |
| <b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>                                                   |                   | <b>367.884</b>               | <b>358.270</b>   | <b>358.423</b>                                                    | <b>Total Current Liabilities</b>                     |
| <b>Liabilitas Jangka Panjang</b>                                                        |                   |                              |                  |                                                                   | <b>Non-Current Liabilities</b>                       |
| Utang lain-lain jangka panjang                                                          |                   |                              |                  |                                                                   | Long-term other payables                             |
| Pihak ketiga                                                                            | 3i,16b            | 4.000                        | 4.000            | -                                                                 | Third party                                          |
| Uang muka pelanggan dan<br>pendapatan ditangguhkan                                      | 3q,17             | -                            | 572              | 490                                                               | Advances from customers and<br>deferred revenues     |
| Utang pihak berelasi                                                                    | 3g,3i,32e         | 324.453                      | 314.649          | 628.759                                                           | Due to related parties                               |
| Liabilitas jangka panjang - setelah<br>dikurangi bagian jatuh tempo<br>dalam satu tahun | 3i                |                              |                  |                                                                   | Long-term liabilities - net of<br>current maturities |
| Utang bank                                                                              | 19                | 466.018                      | 455.127          | 471.551                                                           | Bank loans                                           |
| Pembiayaan Musyarakah                                                                   | 3u,20             | 68.759                       | 68.829           | 69.455                                                            | Musyarakah financing                                 |
| Utang pembelian aset tetap                                                              | 3n                | -                            | 11               | 51                                                                | Liability for purchase<br>of fixed assets            |
| Liabilitas imbalan pascakerja                                                           | 3s,22             | 22.554                       | 20.062           | 17.425                                                            | Post-employment<br>benefits liability                |
| Liabilitas pajak tangguhan                                                              | 3r, 21d           | 20.185                       | 25.231           | 25.231                                                            | Deferred tax liability                               |
| <b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>                                                  |                   | <b>905.969</b>               | <b>888.481</b>   | <b>1.212.962</b>                                                  | <b>Total Non-Current Liabilities</b>                 |
| <b>TOTAL LIABILITAS</b>                                                                 |                   | <b>1.273.853</b>             | <b>1.246.751</b> | <b>1.571.385</b>                                                  | <b>TOTAL LIABILITIES</b>                             |

\*) Telah direklasifikasi (Catatan 40)

\*) As reclassified (Note 40)

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

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



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019, SERTA  
1 JANUARI 2019/ 31 DESEMBER 2018  
(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019, AND  
JANUARY 1, 2019/ DECEMBER 31, 2018  
(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

|                                                                          |                   | 31 Desember/<br>December 31, |                  | 1 Januari/<br>January 1,<br>2019/<br>31 Desember/<br>December 31, |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | Catatan/<br>Notes | 2020                         | 2019 *)          | 2018 *)                                                           |                                                                  |
| <b>EKUITAS</b>                                                           |                   |                              |                  |                                                                   | <b>EQUITY</b>                                                    |
| <b>Ekuitas yang dapat diatribusikan<br/>kepada Pemilik Entitas Induk</b> |                   |                              |                  |                                                                   | <b>Equity attributable to<br/>Owners of the Parent Entity</b>    |
| Modal saham - nilai nominal<br>Rp100 per saham<br>(angka penuh)          |                   |                              |                  |                                                                   | Share capital - par value of<br>Rp100 per share<br>(full amount) |
| Modal dasar -<br>50.000.000.000 saham                                    |                   |                              |                  |                                                                   | Authorized capital -<br>50,000,000,000 shares                    |
| Modal ditempatkan dan disetor<br>penuh - 22.581.909.405 saham            | 24                | 2.258.191                    | 2.258.191        | 2.258.191                                                         | Issued and fully paid -<br>22,581,909,405 shares                 |
| Tambahan modal disetor                                                   | 3d,3p,25          | (368.994)                    | (368.994)        | (368.994)                                                         | Additional paid-in capital                                       |
| Komponen ekuitas lainnya                                                 | 3s                | (1.261)                      | (710)            | (527)                                                             | Other equity component                                           |
| Saldo laba                                                               |                   | 159.091                      | 272.844          | 383.850                                                           | Retained earnings                                                |
| Subtotal                                                                 |                   | 2.047.027                    | 2.161.331        | 2.272.520                                                         | Subtotal                                                         |
| Kepentingan nonpengendali                                                | 3b,23             | (28)                         | (20)             | (18)                                                              | Non-controlling interest                                         |
| <b>EKUITAS - NETO</b>                                                    |                   | <b>2.046.999</b>             | <b>2.161.311</b> | <b>2.272.502</b>                                                  | <b>EQUITY - NET</b>                                              |
| <b>TOTAL LIABILITAS<br/>DAN EKUITAS</b>                                  |                   | <b>3.320.852</b>             | <b>3.408.062</b> | <b>3.843.887</b>                                                  | <b>TOTAL LIABILITIES<br/>AND EQUITY</b>                          |

\*) Telah direklasifikasi (Catatan 40)

\*) As reclassified (Note 40)

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

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

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

|                                                      | Catatan/<br>Notes | 2020      | 2019      |                                                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|
| <b>PENDAPATAN USAHA NETO</b>                         | 3q,26             | 88.207    | 284.464   | <b>NET REVENUES</b>                               |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>                        | 3q,27             | (72.825)  | (125.738) | <b>COST OF REVENUES</b>                           |
| <b>LABA BRUTO</b>                                    |                   | 15.382    | 158.726   | <b>GROSS PROFIT</b>                               |
| <b>BEBAN USAHA</b>                                   |                   |           |           | <b>OPERATING EXPENSES</b>                         |
| Penjualan                                            | 3q,28             | (7.914)   | (32.730)  | Selling                                           |
| Umum dan administrasi                                | 3q,29             | (74.488)  | (115.070) | General and administrative                        |
| <b>TOTAL BEBAN USAHA</b>                             |                   | (82.402)  | (147.800) | <b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>                   |
| <b>LABA (RUGI) USAHA</b>                             |                   | (67.020)  | 10.926    | <b>OPERATING PROFIT (LOSS)</b>                    |
| <b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>                 |                   |           |           | <b>OTHER INCOME (CHARGES)</b>                     |
| Penghasilan bunga                                    |                   | 463       | 517       | Interest income                                   |
| Laba atas penjualan aset tetap                       | 3l,11             | 153       | 34        | Gain on sale of fixed assets                      |
| Beban bunga dan keuangan                             | 3q,30             | (30.811)  | (51.265)  | Interest and financial expenses                   |
| Penurunan nilai atas<br>penyertaan saham             | 3k,3m,10          | (17.064)  | -         | Impairment of investment<br>in shares of stock    |
| Denda keterlambatan<br>pembayaran pinjaman           |                   | (786)     | (46.802)  | Penalty for late payment of loan                  |
| Rugi penurunan nilai<br>persediaan                   | 3j,8              | (535)     | (4.222)   | Loss on decline in value<br>of inventories        |
| Laba (rugi) selisih kurs - neto                      | 3e                | (5)       | 6         | Gain (loss) on foreign exchange - net             |
| Bagian atas rugi neto<br>entitas asosiasi            | 3k,10             | -         | (1.299)   | Equity in net loss of<br>associate                |
| Beban pajak penghasilan final                        | 3r,21b            | -         | (132)     | Final income tax expense                          |
| Lain-lain - neto                                     | 31                | (741)     | (18.771)  | Others - net                                      |
| <b>BEBAN LAIN-LAIN - NETO</b>                        |                   | (49.326)  | (121.934) | <b>OTHER CHARGES - NET</b>                        |
| <b>RUGI SEBELUM<br/>MANFAAT PAJAK PENGHASILAN</b>    |                   | (116.346) | (111.008) | <b>LOSS BEFORE<br/>INCOME TAX BENEFIT</b>         |
| <b>MANFAAT PAJAK PENGHASILAN</b>                     | 3r,21c,21d        | 5.046     | -         | <b>INCOME TAX BENEFIT</b>                         |
| <b>RUGI NETO</b>                                     |                   | (111.300) | (111.008) | <b>NET LOSS</b>                                   |
| <b>RUGI KOMPREHENSIF LAIN</b>                        |                   |           |           | <b>OTHER COMPREHENSIVE LOSS</b>                   |
| Pos yang tidak akan<br>direklasifikasi ke laba rugi: |                   |           |           | Item not to be reclassified<br>to profit or loss: |
| Pengukuran kembali atas<br>kewajiban imbalan pasti   | 3s,22             | (551)     | (183)     | Remeasurement of defined<br>benefit obligation    |
| <b>TOTAL RUGI KOMPREHENSIF</b>                       |                   | (111.851) | (111.191) | <b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS</b>                   |

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

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

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

|                                                                                                                       | <b>Catatan/<br/>Notes</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rugi Neto Yang Dapat<br/>Diatribusikan Kepada:</b>                                                                 |                           |                  |                  | <b>Net Loss Attributable To:</b>                                                                           |
| Pemilik entitas induk                                                                                                 |                           | (111.292)        | (111.006)        | Owners of the parent entity                                                                                |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                             | 3b,23b                    | (8)              | (2)              | Non-controlling interest                                                                                   |
| <b>Total</b>                                                                                                          |                           | <b>(111.300)</b> | <b>(111.008)</b> | <b>Total</b>                                                                                               |
| <b>Total Rugi Komprehensif<br/>Yang Dapat Diatribusikan Kepada:</b>                                                   |                           |                  |                  | <b>Total Comprehensive Loss<br/>Attributable To:</b>                                                       |
| Pemilik entitas induk                                                                                                 |                           | (111.843)        | (111.189)        | Owners of the parent entity                                                                                |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                             | 3b,23b                    | (8)              | (2)              | Non-controlling interest                                                                                   |
| <b>Total</b>                                                                                                          |                           | <b>(111.851)</b> | <b>(111.191)</b> | <b>Total</b>                                                                                               |
| <b>Rugi Per Saham Dasar/ Dilusian<br/>Yang Dapat Diatribusikan<br/>Kepada Pemilik Entitas<br/>Induk (Angka Penuh)</b> | 3w,33                     | <b>(4,93)</b>    | <b>(4,92)</b>    | <b>Basic/ Diluted Loss Per Share<br/>Attributable To Owners<br/>Of The Parent Entity<br/>(Full Amount)</b> |

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

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



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
(Angka dalam tabel disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
(Amounts in tables are expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

|                                                  | Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/<br><i>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</i> |                                                                            |                                                                          |                                                |                              |                                                                      |                                           |                                                                    |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                  | Modal Saham/<br><i>Share Capital</i>                                                                                        | Tambahan<br>Modal<br>Disetor/<br><i>Additional<br/>Paid-in<br/>Capital</i> | Komponen<br>Ekuitas<br>Lainnya/<br><i>Other<br/>Equity<br/>Component</i> | Saldo<br>Laba/<br><i>Retained<br/>Earnings</i> | Subtotal/<br><i>Subtotal</i> | Kepentingan<br>Nonpengendali/<br><i>Non-Controlling<br/>Interest</i> | Ekuitas -<br>Neto/<br><i>Equity - Net</i> |                                                                    |
| Saldo 1 Januari 2019                             | 2.258.191                                                                                                                   | (368.994)                                                                  | (527)                                                                    | 383.850                                        | 2.272.520                    | (18)                                                                 | 2.272.502                                 | <i>Balance as of January 1, 2019</i>                               |
| Total rugi komprehensif<br>tahun berjalan        | -                                                                                                                           | -                                                                          | (183)                                                                    | (111.006)                                      | (111.189)                    | (2)                                                                  | (111.191)                                 | <i>Total comprehensive loss<br/>for the year</i>                   |
| <b>Saldo 31 Desember 2019</b>                    | <b>2.258.191</b>                                                                                                            | <b>(368.994)</b>                                                           | <b>(710)</b>                                                             | <b>272.844</b>                                 | <b>2.161.331</b>             | <b>(20)</b>                                                          | <b>2.161.311</b>                          | <b><i>Balance as of December 31, 2019</i></b>                      |
| Saldo 31 Desember 2019,<br>dilaporkan sebelumnya | 2.258.191                                                                                                                   | (368.994)                                                                  | (710)                                                                    | 272.844                                        | 2.161.331                    | (20)                                                                 | 2.161.311                                 | <i>Balance as of December 31, 2019,<br/>as previously reported</i> |
| Dampak penerapan awal<br>PSAK 71                 | -                                                                                                                           | -                                                                          | -                                                                        | (2.461)                                        | (2.461)                      | -                                                                    | (2.461)                                   | <i>Impact of application of<br/>PSAK 71</i>                        |
| Saldo 1 Januari 2020                             | 2.258.191                                                                                                                   | (368.994)                                                                  | (710)                                                                    | 270.383                                        | 2.158.870                    | (20)                                                                 | 2.158.850                                 | <i>Balance as of January 1, 2020</i>                               |
| Total rugi komprehensif<br>tahun berjalan        | -                                                                                                                           | -                                                                          | (551)                                                                    | (111.292)                                      | (111.843)                    | (8)                                                                  | (111.851)                                 | <i>Total comprehensive loss<br/>for the year</i>                   |
| <b>Saldo 31 Desember 2020</b>                    | <b>2.258.191</b>                                                                                                            | <b>(368.994)</b>                                                           | <b>(1.261)</b>                                                           | <b>159.091</b>                                 | <b>2.047.027</b>             | <b>(28)</b>                                                          | <b>2.046.999</b>                          | <b><i>Balance as of December 31, 2020</i></b>                      |

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

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

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

|                                                                    | <b>2020</b>   | <b>2019 *)</b> |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                             |               |                | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>             |
| Penerimaan kas dari pelanggan                                      | 101.531       | 273.609        | Cash received from customers                            |
| Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi lainnya      | (45.340)      | (137.413)      | Cash paid to suppliers and for other operating expenses |
| Pembayaran kas kepada karyawan                                     | (45.479)      | (82.419)       | Cash paid to employees                                  |
| Kas yang diperoleh dari operasi                                    | 10.712        | 53.777         | Cash received from operations                           |
| Penerimaan penghasilan bunga                                       | 463           | 517            | Receipts of interest income                             |
| Pembayaran beban bunga dan keuangan                                | (6.485)       | (52.143)       | Payments for interest and financial expenses            |
| Pembayaran pajak penghasilan                                       | (5.613)       | (8.731)        | Payments for income tax                                 |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi                    | (923)         | (6.580)        | Net Cash Used in Operating Activities                   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                           |               |                | <b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>             |
| Perolehan atas penjualan aset tetap                                | 286           | 160            | Proceeds from sale of fixed assets                      |
| Penurunan dana dalam pembatasan                                    | 161           | 232            | Decrease in restricted funds                            |
| Penurunan piutang lain-lain                                        | 142           | 191            | Decrease in other receivables                           |
| Perolehan aset tetap                                               | (189)         | (1.732)        | Acquisition of fixed assets                             |
| Peningkatan piutang pihak berelasi                                 | -             | (2.124)        | Increase in due from related parties                    |
| Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi | 400           | (3.273)        | Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities     |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                           |               |                | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>             |
| Peningkatan (penurunan) utang lain-lain                            | (3.050)       | 10.881         | Increase (decrease) in other payables                   |
| Pembayaran untuk:                                                  |               |                | Payments for:                                           |
| Pinjaman bank jangka panjang                                       | (200)         | (2.466)        | Long-term bank loans                                    |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang                               | (100)         | (530)          | Long-term Musyarakah financing                          |
| Utang pembelian aset tetap                                         | (51)          | (37)           | Liability for purchase of fixed assets                  |
| Penurunan utang pihak berelasi                                     | (467)         | (2.280)        | Decrease in due to related parties                      |
| Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan | (3.868)       | 5.568          | Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities     |
| <b>PENURUNAN NETO KAS</b>                                          | (4.391)       | (4.285)        | <b>NET DECREASE IN CASH</b>                             |
| <b>KAS AWAL TAHUN</b>                                              | 15.513        | 19.798         | <b>CASH AT BEGINNING OF THE YEAR</b>                    |
| <b>KAS AKHIR TAHUN</b>                                             | <b>11.122</b> | <b>15.513</b>  | <b>CASH AT END OF THE YEAR</b>                          |

Lihat Catatan 39 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 39 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.

\*) Telah direklasifikasi (Catatan 40)

\*) As reclassified (Note 40)

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM**

**a. Pendirian Entitas Induk dan Informasi Umum**

PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk ("Entitas Induk" atau "Perusahaan") didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 dengan Akta Notaris Ny. Yetty Taher, S.H., No. 42. Akta Pendirian Entitas Induk disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-8942-HT.01.01.TH.88 tanggal 20 September 1988 dan diumumkan dalam Tambahan No. 1147 Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 11 tanggal 7 Februari 1995. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, antara lain, mengenai perubahan nama dari PT Aliyah Panchahafat menjadi PT Graha Andrasentra Propertindo, yang diaktakan dengan Akta Notaris Ny. Toety Juniarto, S.H., No. 93 tanggal 23 Juni 1997, dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5976 HT.01.04.Th.97 tanggal 2 Juli 1997. Selanjutnya, Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan ketentuan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas, sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No. 18 Nur Nadia Tadjoedin, S.H., Notaris di Kota Bogor, tanggal 22 April 2008, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-39052.AH.01.02. tanggal 7 Juli 2008 dan telah didaftarkan di dalam daftar Perusahaan No. AHU-0056266.AH.01.09.2008 tanggal 7 Juli 2008 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 18 tanggal 31 Maret 2015, Tambahan No. 4952.

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan menjadi Perusahaan Terbuka, sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan No. 23 tanggal 19 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan beserta lampirannya No. AHU-0003651.AH.01.02. tanggal 24 Februari 2016 dan telah didaftarkan dalam daftar Perusahaan No. AHU-0024197.AH.01.11. tanggal 24 Februari 2016, telah mendapatkan surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0025961 tanggal 24 Februari 2016 serta telah mendapatkan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025960 tanggal 24 Februari 2016.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

---

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company and General Information**

PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk ("Parent Company" or the "Company") was established with Notarial Deed No. 42 of Ny. Yetty Taher, S.H., dated June 15, 1988. The Company's Articles of Incorporation was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. C2-8942-HT.01.01.TH.88 dated September 20, 1988 and published in Supplement No. 1147 of State Gazette No. 11 dated February 7, 1995. The Company's Articles of Association have been amended several times, among others, the changes of the Company's name from PT Aliyah Panchahafat to PT Graha Andrasentra Propertindo which was notarized by Notarial Deed No. 93 of Ny. Toety Juniarto, S.H., dated June 23, 1997, and was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. C2-5976 HT.01.04.Th.97 dated July 2, 1997. Furthermore, the Company's Articles of Association have been adapted to the provisions of Law No. 40 Year 2007, as stated in Notarial Deed No. 18 of Nur Nadia Tadjoedin, S.H., a Notary in the city of Bogor, dated April 22, 2008, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. AHU-39052.AH.01.02. dated July 7, 2008 and registered in company registration No. AHU-0056266.AH.01.09.2008 dated July 7, 2008 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 18 dated March 31, 2015, Supplement No. 4952.

Amendments to the Articles of Association of the Company to become a Public Company are contained in the Deed of Decision of the Shareholders of the Company No. 23 dated February 19, 2016 that was made in the presence of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in the city of Bogor and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on its Decision Letter No. AHU-0003651.AH.01.02. dated February 24, 2016 and was registered in Company registration No. AHU-0024197.AH.01.11. dated February 24, 2016 and has obtained letter of Acceptance Notification of Change Data Company No. AHU-AH.01.03-0025961 dated February 24, 2016 and has obtained a letter of Receipt of Notification Amendment No. AHU-AH.01.03-0025960 dated February 24, 2016.



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

Selanjutnya, perubahan terakhir mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor termuat dalam Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., No. 37 tanggal 15 April 2016. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0041991 tanggal 21 April 2016 dan telah didaftarkan dalam daftar Perusahaan No. AHU 0049857.AH.01.11 tanggal 21 April 2016 dan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham No. 43 tanggal 21 April 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor dan telah mendapatkan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.03.0041992 tanggal 21 April 2016.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan usaha Perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa yang berhubungan dengan real estat, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi. Perusahaan berkedudukan di Kota Bogor dan memiliki proyek perumahan "Bogor Nirwana Residence".

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993.

PT Surya Global Nusantara, didirikan di Republik Indonesia, adalah entitas induk Perusahaan. PT Bakrieland Development Tbk, didirikan di Republik Indonesia, adalah entitas induk terakhir Perusahaan.

**b. Penawaran Umum Efek Entitas Induk**

Dalam Sirkuler Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dilaksanakan pada tanggal 19 Februari 2016, para pemegang saham Entitas Induk menyetujui perubahan status menjadi Perusahaan Terbuka melalui pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana dengan penerbitan 2.300.000.000 saham baru dengan nilai nominal saham Rp100. Keputusan tersebut tertuang dalam Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 23 tanggal 19 Februari 2016 dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0003651.AH.01.02 Tahun 2016 tanggal 24 Februari 2016.

Pada tanggal 17 Juni 2016, Perusahaan telah memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-300/D.04/2016 untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana kepada masyarakat atas 2.300.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham melalui Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran Rp140 per saham. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 29 Juni 2016.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. GENERAL (Continued)**

Furthermore, the latest changes regarding the increase in issued and paid-up capital contained in the Notarial Deed No. 37 of Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., dated April 15, 2016. This amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0041991 dated April 21, 2016 and was registered in Company registration No. AHU 0049857.AH.01.11 dated April 21, 2016 and the Deed of Circular Decision of the Shareholders of the Company No. 43 dated April 21, 2016, which was made in the presence of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in the city of Bogor and has obtained a letter of Receipt of Notification Amendment No. AHU-AH.01.03-0041992 dated April 21, 2016.

According to Article 3 of the Article of Association, the scope of the Company's activities consists of development, trading and services related to real estate, property and management of theme park/recreation park. The Company is domiciled in Bogor and has the housing project of "Bogor Nirwana Residence".

The Company started its commercial operations in 1993.

PT Surya Global Nusantara, established in the Republic of Indonesia, is the parent of the Company. PT Bakrieland Development Tbk, established in the Republic of Indonesia, is the ultimate parent of the Company.

**b. Public Offering of Shares of the Company**

In the Extraordinary Shareholders' General Meeting on February 19, 2016, the shareholders approved to change the status of the Company to become Public Listed Company by issuing 2,300,000,000 new shares with par value of Rp100 per share. The decisions were notarized by Notarial Deed No. 23 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. dated February 19, 2016 and approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia per Decision Letter No. AHU-0003651.AH.01.02 Year 2016 dated February 24, 2016.

On June 17, 2016, the Company obtained an effective statement letter from the Board of Commissioner of the Financial Services Authority (OJK) No. S-300/D.04/2016 to undertake an Initial Public Offering of its 2,300,000,000 shares with par value of Rp100 per share on Indonesian Stock Exchange at the offering price of Rp140 per share. The Company has listed all of its shares in the Indonesian Stock Exchange on June 29, 2016.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**c. Struktur Entitas Anak**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung pada Entitas Anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha"):

| Entitas Anak/ <i>Subsidiary</i>                                 | Domisili/<br><i>Domicile</i>             | Bidang Usaha/<br><i>Scope of Activities</i>                                                       | Operasi<br>Komersial/<br><i>Commercial<br/>Operation</i> | Persentase<br>Kepemilikan/<br><i>Percentage<br/>of Ownership</i> |        | Total Aset<br>(Sebelum Eliminasi)/<br><i>Total Assets<br/>Before Elimination</i> |         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                                 |                                          |                                                                                                   |                                                          | 2020                                                             | 2019   | 2020                                                                             | 2019    |
| <u>Kepemilikan secara langsung/<br/><i>Direct Ownership</i></u> |                                          |                                                                                                   |                                                          |                                                                  |        |                                                                                  |         |
| PT Jungleland Asia (JLA)                                        | Bogor<br>Jawa Barat/<br><i>West Java</i> | Pengelola kawasan<br>rekreasi dan wisata/<br><i>Management of recreation<br/>and tourism area</i> | 2011                                                     | 99,99%                                                           | 99,99% | 905.437                                                                          | 949.069 |

**d. Dewan Komisaris dan Direksi serta Karyawan**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, berdasarkan Akta Notaris No. 28 tanggal 20 Juni 2019 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor adalah sebagai berikut:

**1. GENERAL (Continued)**

**c. Structure of Subsidiary**

As of December 31, 2020 and 2019, the Company has a direct share ownership in the following Subsidiary (together with the Company hereinafter referred to as the "Group"):

**d. Boards of Commissioners and Directors and Employees**

As of December 31, 2020 and 2019, the composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors, based on Notarial Deed No. 28 dated June 20, 2019 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor is as follows:

| 2020 dan/and 2019      |                       |                               |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Dewan Komisaris</b> |                       | <b>Board of Commissioners</b> |
| Komisaris Utama        | Ambono Janurianto     | President Commissioner        |
| Komisaris              | Adika Nuraga Bakrie   | Commissioner                  |
| Komisaris Independen   | Soenarso Soemodiwirjo | Independent Commissioner      |
| <b>Direksi</b>         |                       | <b>Board of Directors</b>     |
| Direktur Utama         | Hamid Mundzir         | President Director            |
| Direktur               | Buce Yeef             | Director                      |
| Direktur               | Darsono               | Director                      |
| Direktur               | Sony Mulyadi          | Director                      |

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha memiliki masing-masing 139 dan 147 orang pegawai tetap (tidak diaudit).

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has 139 and 147 permanent employees (unaudited).

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

| 2020 dan/and 2019 |                       |                 |
|-------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Ketua</b>      | Soenarso Soemodiwirjo | <b>Chairman</b> |
| Anggota           | Purnomo Hadi          | Member          |
| Anggota           | Indra Safitri         | Member          |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Sekretaris Perusahaan adalah Santoso Budi.

**e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini, yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Mei 2021.

**2. PERNYATAAN KEPATUHAN**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, serta peraturan regulator pasar modal.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, kecuali untuk penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2020 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Kelompok Usaha menerapkan amandemen dan penyesuaian:

- (a) Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan";
- (b) PSAK No. 1 (Penyesuaian Tahunan 2019) "Penyajian Laporan Keuangan";
- (c) Amandemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";
- (d) PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan".

Penerapan amandemen dan penyesuaian ini tidak berdampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. GENERAL (Continued)**

As of December 31, 2020 and 2019, the Company's Corporate Secretary is Santoso Budi.

**e. Completion of the Consolidated Financial Statements**

The management of the Company is responsible for the preparation of these consolidated financial statements, which have been authorized for issue by the Board of Directors on May 25, 2021.

**2. STATEMENT OF COMPLIANCE**

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and Board of Syariah Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants, and capital market regulations.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements**

The accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are consistent with those applied in the preparation of the Group's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2019, except for the adoption of new standards, amendments and improvement to statements effective January 1, 2020 as described in the related accounting policies.

Effective January 1, 2020, the Group has applied the following amendments and improvement:

- (a) Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements";
- (b) PSAK No. 1 (2019 Annual Improvement), "Presentation of Financial Statements";
- (c) Amendment to PSAK No. 15, "Investment in Associated and Joint Ventures";
- (d) PSAK No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors".

The adoption of these amendments and improvement had no impact on the Group's consolidated financial statements.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha. Tiap entitas dalam Kelompok Usaha menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan mengukur transaksinya dalam mata uang fungsional tersebut.

Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik atas kinerja keuangan Kelompok Usaha, karena sifat dan jumlahnya yang signifikan, beberapa item pendapatan dan beban telah disajikan secara terpisah.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha.

**b. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak seperti yang disebutkan pada Catatan 1c.

Laporan keuangan Entitas Anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Kelompok Usaha, kecuali dinyatakan lain.

Entitas Anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas-entitas Anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

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

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

*The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency and measures its transactions using the respective functional currency.*

*In order to provide further understanding of the financial performance of the Group, due to the significance of their nature or amount, several items of income or expense have been shown separately.*

*The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain accounting estimation and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies.*

**b. Principles of Consolidation**

*The consolidated financial statements include the Financial Statement of the Company and Subsidiary mentioned in Note 1c.*

*The financial statements of the Subsidiary are prepared for the same reporting period as the Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.*

*The Subsidiary is fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continues to be consolidated until the date when such control ceases. Control presumed to exist if the Company owns, directly or indirectly through Subsidiary, more than half of the voting power of an entity.*



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Secara spesifik, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas *investee* (misalnya adanya hak yang memberikan Kelompok Usaha kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas *investee* yang relevan);
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan Kelompok Usaha dengan *investee*; dan
- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi imbal hasil investor.

Ketika Kelompok Usaha memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Kelompok Usaha dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

- Pengaturan kontraktual dengan pemegang hak suara yang lain;
- Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- Hak suara dan hak suara potensial Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Kelompok Usaha memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas Entitas Anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas Entitas Anak yang diakuisisi atau dilepas selama suatu periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha menghentikan pengendalian atas Entitas Anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain ("PKL") diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Kelompok Usaha dan pada kepentingan non-pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit.

Transaksi antar perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Kelompok Usaha dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Kelompok Usaha juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan Entitas Anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- Power over the investee (i.e. existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- The ability to use its power over the investee to affect its returns.

When the Group has less than a majority of the voting or similar right of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
- Rights arising from other contractual arrangements; and
- The Group's voting rights and potential voting rights.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a Subsidiary begins when the Group obtains control over a Subsidiary and ceases when the Group loses control of a Subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a Subsidiary acquired or disposed during a period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases its control of the Subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interest ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance.

Inter-company transactions, balances, and unrealized gains and losses on transactions between the Group companies are eliminated. All assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows related to transactions between members of the Group are also eliminated in full through the consolidation process. When necessary, adjustments are made to the financial statements of the Subsidiary to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisisi atas nilai tercatat aset neto Entitas Anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan KNP juga dicatat pada ekuitas.

Perubahan kepemilikan pada Entitas Anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Kelompok Usaha:

- a. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas Entitas Anak;
- b. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- c. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi konsolidasian; dan
- g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam PKL atau saldo laba, mana yang sesuai, begitu pula menjadi persyaratan jika Kelompok Usaha akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

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

**c. Kombinasi Bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya suatu akuisisi diakui sebagai penjumlahan atas imbalan yang dialihkan, yang diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi, dan jumlah atas kepentingan nonpengendali di entitas yang diakuisisi. Biaya akuisisi yang terjadi dibiayakan dan dicatat sebagai beban pada tahun berjalan.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

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 a Subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

A change in the ownership interest of a Subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it:

- a. derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the Subsidiary;
- b. derecognizes the carrying amount of any NCI;
- c. derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
- d. recognizes the fair value of the consideration received;
- e. recognizes the fair value of any investment retained;
- f. recognizes any surplus or deficit in the consolidated profit or loss; and
- g. reclassifies the parent's share of components previously recognized in OCI or retained earnings to profit or loss, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.

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

**c. Business Combinations**

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at fair value at acquisition date, and the amount of any non-controlling interest in the acquiree. The acquisition costs incurred are expensed in the current year.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Selisih lebih antara penjumlahan imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan non-pengendali dengan aset teridentifikasi dan liabilitas yang diambil-alih (aset neto) dicatat sebagai *goodwill*. Dalam kondisi sebaliknya, Entitas Induk mengakui selisih kurang tersebut sebagai keuntungan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penurunan nilai. Untuk tujuan penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan ke setiap unit penghasil kas yang diharapkan mendapatkan manfaat dari kombinasi bisnis tersebut terlepas apakah aset dan liabilitas lainnya dari entitas yang diakuisisi ditetapkan ke unit tersebut.

*Goodwill* merupakan selisih lebih antara harga perolehan investasi entitas anak, entitas asosiasi atau bisnis dan nilai wajar bagian Kelompok Usaha atas aset neto entitas anak, entitas asosiasi atau bisnis yang dapat diidentifikasi pada tanggal akuisisi.

*Goodwill* dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada lagi manfaat masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

**d. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK No. 38. Berdasarkan PSAK No. 38, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Kelompok Usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Kelompok Usaha secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Kelompok Usaha tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

The excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest over the net identified assets and liabilities assumed is recorded as goodwill. In contrast, the Parent Company recognizes the lower amount as gain in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the date of acquisition.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in the business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's cash-generating units that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition of a subsidiary, associate or business over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets of the acquired subsidiary, associate or business at the acquisition date.

Goodwill is derecognized upon disposal or when no future benefits are expected from its use or disposal.

**d. Business Combination of Entities under Common Control**

Business combinations involving entities under common control are accounted in accordance with PSAK No. 38. Under this PSAK, business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, is not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction does not result in a gain or loss for the Group as a whole or for individual entities within the Group.

Since the business combination transaction of entities under common control does not result in change of ownership in terms of the economic substance of the businesses which are exchanged, the transaction is recognized in the carrying amount based on the pooling of interest method.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam akun "Tambahan Modal Disetor".

**e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing**

Pembukuan Kelompok Usaha diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan dan kerugian dari selisih kurs yang timbul dari transaksi dalam mata uang asing dan penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing ke mata uang Rupiah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, nilai tukar yang digunakan masing-masing adalah Rp14.105 dan Rp13.901 untuk 1 Dolar Amerika Serikat (USD 1), dan Rp17.330 dan Rp15.589 untuk 1 Euro Eropa (EUR 1), yang dihitung berdasarkan rata-rata kurs beli dan jual dari kurs transaksi Bank Indonesia pada tanggal-tanggal tersebut.

**f. Kas dan Setara Kas**

Kas terdiri dari kas di tangan dan kas di bank yang tidak dibatasi penggunaannya. Setara kas adalah deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan.

Kas di bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai "Dana dalam Pembatasan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

*In applying the pooling of interest method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the entity is under common control. The carrying values of the elements of those statements are the carrying amount of the joining entity in a business combination under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of any business combination under common control transactions in equity are presented under "Additional Paid-in Capital" accounts.*

**e. Foreign Currency Transactions and Balances**

*The accounting records of the Group are maintained in Rupiah. Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using the middle rates of exchange quoted by Bank Indonesia at such dates. Exchange gains and losses arising on foreign currency transactions and on the translation of foreign currency monetary assets and liabilities into Rupiah are recognized in the current year of consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*As of December 31, 2020 and 2019, the exchange rate used are Rp14,105 and Rp13,901 for 1 United States Dollar (USD 1), and Rp17,330 and Rp15,589 for 1 European Euro (EUR 1), respectively, which are calculated based on the average of the buying and selling rate of Bank Indonesia transaction on these dates.*

**f. Cash and Cash Equivalents**

*Cash consists of cash on hand and in banks that is not restricted in use. Cash equivalents are time deposits with maturities of three months or less at the time of placement and not pledged as collateral.*

*Cash in banks which are used as collateral and restricted in use are recorded as "Restricted Fund" in the consolidated statement of financial position.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

**g. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Kelompok Usaha mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

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

**h. Beban Dibayar Dimuka**

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

**i. Instrumen Keuangan**

**Kebijakan Akuntansi Diterapkan Efektif  
1 Januari 2020**

Efektif 1 Januari 2020, Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 71 (2017) "Instrumen Keuangan", yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK No. 71 (2017), Kelompok Usaha memilih penerapan ini secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada saldo laba tanggal 1 Januari 2020 dan informasi komparatif tidak disajikan kembali.

**1 Aset Keuangan**

**Pengakuan Awal**

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi. Kelompok usaha mengklasifikasikan aset keuangan menjadi: (i) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi; (ii) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI); dan (iii) aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL). Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak melakukan perubahan atas klasifikasi yang telah dibuat.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

**g. Transactions with Related Parties**

*The Group discloses transactions with related parties. The transactions are made based on terms agreed by the parties, whereas such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.*

*All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes to the consolidated financial statements.*

**h. Prepaid Expenses**

*Prepaid expenses are amortized over the periods benefited of each expense using the straight line method.*

**i. Financial Instruments**

**Accounting Policy Applied Effective  
January 1, 2020**

*Effective January 1, 2020, the Group has applied PSAK No. 71 (2017) "Financial Instruments," which sets the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting.*

*In accordance with PSAK No. 71 (2017), the Group has elected to apply this retrospectively with the cumulative effect of initial implementation recognized in retained earnings as of January 1, 2020 and the comparative information is not restated.*

**1 Financial Assets**

**Initial Recognition**

*Financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs. The Group classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at amortized cost; (ii) financial assets at fair value through other comprehensive income (FVOCI) and; (iii) financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL). Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and does not change the classification already made.*



**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Aset keuangan Kelompok Usaha terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, dana dalam pembatasan dan piutang pihak berelasi, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran Selanjutnya

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dimana aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset keuangan berupa instrumen utang diklasifikasikan sebagai aset keuangan FVOCI jika aset keuangannya dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya dicapai dengan mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan.

Untuk aset keuangan berupa instrumen ekuitas dimana Kelompok Usaha memilih opsi FVOCI maka keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah direklasifikasi ke laba rugi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Kelompok Usaha menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan umur instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

*The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, restricted funds and due from related parties, which are classified as financial assets measured at amortized cost.*

Subsequent Measurement

- *Financial assets measured at amortized cost*

*Financial assets are classified as financial assets measured at amortized cost where the financial assets are held within the business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows. Financial assets measured at amortized cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.*

- *Financial assets measured at FVOCI*

*Financial assets in debt instruments are classified as at FVOCI if they are held in a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets.*

*For financial assets in equity instruments where the Group opts for the FVOCI option, gains and losses are never reclassified to profit or loss.*

Impairment of Financial Assets

*At each reporting date, the Group assesses 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.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Dalam melakukan penilaian tersebut, Kelompok Usaha 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, yang mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Kelompok Usaha menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

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

**2 Liabilitas Keuangan**

Pengakuan Awal

Kelompok Usaha mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal. Kelompok Usaha memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

*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, considering 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, which is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.*

*The Group applies a simplified approach to measure expected credit loss.*

Derecognition of Financial Assets

*The Group derecognizes financial assets if, and only if: the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but a contractual obligation is assumed to pay those cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, it evaluates the extent to which it retains the risks and rewards of ownership of the financial asset.*

**2 Financial Liabilities**

Initial Recognition

*The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. The Group has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Pengukuran Selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Kelompok Usaha dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

**3 Saling Hapus Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**Kebijakan Akuntansi Diterapkan  
Sampai Tanggal 31 Desember 2019**

Klasifikasi

• Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan Kelompok Usaha terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, dana dalam pembatasan, piutang pihak berelasi dan aset lain-lain - uang jaminan, yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang, serta penyertaan saham, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

Subsequent Measurement

After initial recognition, financial liabilities in this category are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in the profit or loss.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognizes financial liabilities if, and only if, the Group's obligations are discharged, cancelled or expire.

**3 Offsetting of Financial Instruments**

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

**Accounting Policy Applied Up to  
December 31, 2019**

Classification

• Financial Assets

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, or available for sale financial assets, as appropriate. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and, where allowed and appropriate, re-evaluates the designation of such assets at each financial year-end.

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, restricted funds, due from related parties and other assets - guarantee deposits, which are classified as loans and receivables, and investments in shares of stocks, which is classified as available for sale financial assets.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

- **Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha terdiri dari utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, uang muka pelanggan, utang lain-lain jangka panjang, utang bank jangka panjang, utang pembelian aset tetap dan utang pihak berelasi, yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran Selanjutnya

- **Pinjaman yang diberikan dan piutang**

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

- **Aset keuangan tersedia untuk dijual**

Aset keuangan tersedia untuk dijual termasuk ekuitas dan efek utang, adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan dalam tiga kategori sebelumnya.

Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersedia untuk dijual selanjutnya diukur dengan nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui sebagai laba atau rugi komprehensif lain dalam cadangan nilai wajar sampai investasi tersebut dihentikan pengakuannya, pada saat keuntungan atau kerugian kumulatif diakui dalam pendapatan operasional lainnya, atau terjadi penurunan nilai, pada saat kerugian kumulatif direklasifikasi ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam biaya keuangan dan dihapus dari cadangan nilai wajar.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

- **Financial Liabilities**

*Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss, financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.*

*The Group's financial liabilities consist of trade payables, other payables, accrued expenses, advance from customers, long-term other payables, long-term bank loans, liability for purchase of fixed assets and due to related parties, which are classified as financial liabilities measured at amortized cost.*

Subsequent Measurement

- **Loans and receivables**

*Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest rate. Gains and losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.*

- **Available-for-sale financial assets**

*Available for sale financial assets include equity and debt securities, are non-derivative financial assets that are designated as available for sale or are not classified in any of the three preceding categories.*

*After initial measurement, available for sale financial assets are subsequently measured at fair value with unrealized gains or losses recognized as other comprehensive income in the fair value reserve until the investment is derecognized, at which time the cumulative gain or loss is recognized in other operating income, or determined to be impaired, at which time the cumulative loss is reclassified to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in finance costs and removed from the fair value reserve.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Kelompok Usaha mengevaluasi aset keuangan tersedia untuk dijual apakah kemampuan dan niat untuk menjualnya dalam waktu dekat masih sesuai. Ketika Kelompok Usaha tidak mampu untuk memperdagangkan aset keuangan karena pasar tidak aktif dan niat manajemen untuk melakukannya secara signifikan perubahan di masa mendatang, Kelompok Usaha dapat memilih untuk mereklasifikasi aset keuangan dalam kondisi yang jarang terjadi. Reklasifikasi ke pinjaman yang diberikan dan piutang diperbolehkan ketika aset keuangan memenuhi definisi pinjaman yang diberikan dan piutang dan Kelompok Usaha memiliki maksud dan kemampuan untuk memiliki aset-aset di masa mendatang atau sampai jatuh tempo.

Reklasifikasi ke kelompok dimiliki hingga jatuh tempo hanya diperbolehkan ketika entitas memiliki kemampuan dan berkeinginan untuk menahan aset keuangan sedemikian rupa.

• **Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam "Beban Keuangan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya, serta melalui proses amortisasi.

Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

*The Group evaluates its available for sale financial assets whether the ability and intention to sell them in the near term is still appropriate. When the Group is unable to trade these financial assets due to inactive markets and management's intention to do so significantly changes in the foreseeable future, the Group may elect to reclassify these financial assets in rare circumstances. Reclassification to loans and receivables is permitted when the financial assets meet the definition of loans and receivables and the Group has the intent and ability to hold these assets for the foreseeable future or until maturity.*

*Reclassification to the held to maturity category is permitted only when the entity has the ability and intention to hold the financial asset accordingly.*

• **Financial Liabilities**

*Financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, inclusive of directly attributable transaction costs.*

*Financial liabilities measured at amortized cost, subsequent to initial recognition, are measured at amortized cost using the effective interest rate method unless the effect of discounting would be immaterial, in which case they are stated at cost. The related interest expense is recognized within "Finance Costs" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Gains and losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the financial liabilities are derecognized as well as through the amortization process.*

Amortized Cost of Financial Instrument

*Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.*



**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada penurunan terukur estimasi arus kas masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

- Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Kelompok Usaha pertama kali menentukan apakah terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual dan untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif. Jika Kelompok Usaha menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Kelompok Usaha memasukkan aset tersebut 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.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

Impairment of Financial Assets

*The Group assesses at the end of each reporting period whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A financial asset or a group of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that has occurred after the initial recognition of the asset (an incurred 'loss event') and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or the group of financial assets that can be reliably estimated.*

*Evidence of impairment may include indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in interest or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated futures cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.*

- *Financial assets carried at amortized costs*

*For financial assets carried at amortized cost, the Group first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant. If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the Group includes the asset in a group of financial assets with similar credit risk characteristics and collectively assesses them 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.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukkan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

Jika pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukkan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

- Aset keuangan tersedia untuk dijual

Untuk aset keuangan yang tersedia untuk dijual, Kelompok Usaha menilai pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti obyektif bahwa investasi atau kelompok investasi terjadi penurunan nilai.

Dalam hal investasi ekuitas yang diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual, bukti obyektif akan meliputi penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang pada nilai wajar investasi di bawah biaya perolehannya. 'Signifikan' yaitu evaluasi terhadap biaya perolehan awal investasi dan 'jangka panjang' terkait periode dimana nilai wajar telah di bawah biaya perolehannya. Dimana ada bukti penurunan nilai, kerugian kumulatif - diukur sebagai selisih antara biaya perolehan dengan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai pada investasi yang sebelumnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - dihapus dari penghasilan komprehensif lain dan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kerugian penurunan nilai atas investasi ekuitas tidak boleh dipulihkan melalui laba rugi, kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui langsung dalam pendapatan komprehensif lain.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

When the asset becomes uncollectible, the carrying amount of the financial assets is reduced directly or if an amount was charged to the allowance account, the amounts charged to the allowance account are written off against the carrying value of the financial asset.

If in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed to the extent that the carrying amount of the asset does not exceed its amortized cost at the reversal date by adjusting the allowance account. The amount of the reversal is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Subsequent recoveries of previously written-off receivables, if in the current period, are credited to the allowance accounts, but if after the reporting period, are credited to other operating income.

- Available for sale financial assets

For available for sale financial assets, the Group assesses at each reporting date whether there is objective evidence that an investment or a group of investments is impaired.

In the case of equity investments classified as available for sale, objective evidence would include a significant or prolonged decline in the fair value of the investment below its cost. 'Significant' is evaluated against the original cost of the investment and 'prolonged' against the period in which the fair value has been below its original 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 investment previously recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income - is removed from other comprehensive income and recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Impairment losses on equity investments are not reversed through the profit or loss; increases in their fair value after impairment are recognized directly in other comprehensive income.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Saling Hapus dari Instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Penghentian Pengakuan

- Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat: (a) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau (b) Kelompok Usaha mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Kelompok Usaha telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Kelompok Usaha terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali. Dalam hal ini, Kelompok Usaha juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Kelompok Usaha.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

Offsetting of Financial Instrument

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

Derecognition

- Financial Assets

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

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari: (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

• **Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**j. Persediaan**

Harga perolehan persediaan real estat dialokasikan ke masing-masing proyek real estat ditentukan dengan menggunakan metode identifikasi khusus untuk beban langsung dan berdasarkan meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial. Harga perolehan persediaan real estat meliputi biaya perizinan, pembebasan (ganti rugi) tanah, pengurusan surat-surat tanah, pematangan tanah, prasarana, pengembangan dan pembangunan proyek, termasuk kapitalisasi bunga selama pembangunan dan pengembangan.

Persediaan real estat yang berupa bangunan apartemen (*strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan yang ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata dan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan estimasi nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto merupakan estimasi nilai jual dikurangi biaya pengembangan untuk menghasilkan produk yang siap dijual dan biaya untuk merealisasi penjualan. Selisih antara harga perolehan dengan estimasi nilai realisasi neto dibukukan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam akun "Beban Pokok Pendapatan". Bangunan dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap untuk dijual dikelompokkan sebagai "Persediaan" di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the carrying amount and the sum of: (i) the consideration received, including any new asset obtained less any new liability assumed; and (ii) any cumulative gain or loss that has been recognized directly in equity is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

• **Financial Liabilities**

A financial liability is derecognized when the liabilities specified in the contract are discontinued, cancelled or expire.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**j. Inventories**

The acquisition cost of real estate inventory allocated to each project in real estate is determined using the specific identification method for direct expenses and based on square meters for public and social facilities expenses. The acquisition cost of real estate inventories includes licensing fees, exemption (compensation) of land, the arrangement of the land deeds, development of land, infrastructure, development and construction projects, including the capitalization of interest during construction and development.

Real estate inventories in the form of an apartment building (*strata title*) are stated at cost determined using the average method and are stated at the lower of cost and estimated net realizable value. Net realizable value is the estimated sale value reduced development costs to produce a product ready for sale and the costs for realizing the sale. The difference between the acquisition cost and estimated net realizable value are recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under "Cost of Revenues". The building in the development process and the building ready for sale are classified as "Inventories" in the consolidated statement of financial position.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Persediaan makanan, minuman, perlengkapan dan barang dagangan hotel dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Nilai realisasi neto ditentukan berdasarkan taksiran harga jual yang wajar setelah dikurangi taksiran biaya yang diperlukan untuk menjual persediaan tersebut.

Penyisihan penurunan nilai persediaan dilakukan untuk mengurangi nilai tercatat menjadi nilai realisasi neto. Penyisihan persediaan usang atau persediaan yang perputarannya lambat, ditentukan, jika ada, berdasarkan penelaahan atas kondisi masing-masing persediaan pada akhir tahun.

**k. Penyertaan Saham**

Investasi Kelompok Usaha pada entitas asosiasi diakui biaya dan dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Entitas asosiasi adalah entitas dimana Kelompok Usaha mempunyai pengaruh signifikan. Dalam metode ekuitas, biaya investasi ditambah atau dikurangi dengan bagian Kelompok Usaha atas laba atau rugi neto, dan dividen yang diterima dari investee sejak tanggal perolehan.

*Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi atau tidak dilakukan pengujian penurunan nilai secara terpisah.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Kelompok Usaha mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika berkaitan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Kelompok Usaha dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar kepentingan Kelompok Usaha pada entitas asosiasi.

Bagian laba entitas asosiasi ditampilkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, yang merupakan laba yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham entitas asosiasi dan merupakan laba setelah pajak kepentingan nonpengendali di Entitas Anak dari entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun dengan menggunakan tahun pelaporan yang sama dengan Kelompok Usaha. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan untuk menjadikan kebijakan akuntansi sama dengan kebijakan Kelompok Usaha.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

*Inventories of food, beverage, equipment and hotel merchandise are stated at the lower of cost or net realizable value. The cost is determined using the average method. The net realizable value is determined based on the estimated fair selling price of the inventories less the estimated cost to sell the inventories.*

*The allowance for decrease in inventories value is conducted to reduce the carrying value to their net realizable value. The allowance for obsolete or slow moving inventories is defined, if any, based on the review of inventories condition at the end of the year.*

**k. Investment in Shares of Stock**

*The Group's investment in an associate is initially recognized at cost and subsequently accounted for using the equity method. An associate is an entity in which the Group has significant influence. Under the equity method, the cost of investment is increased or decreased by the Group's share in net earnings or losses of, and dividends received from the investee since the date of acquisition.*

*Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.*

*The consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income reflects the results of operations of the associates. If there has been a change recognized directly in the equity of the associates, the Group recognizes its share of any such changes and discloses this, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealized gains or losses resulting from transactions between the Group and the associates are eliminated to the extent of the Group's interest in the associates.*

*The share of profit of an associate is shown on the face of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. This is the profit attributable to equity holders of the associate and therefore is profit after tax non-controlling interest in the Subsidiaries of the associate.*

*The financial statements of the associate are prepared for the same reporting year as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Jika bagian Kelompok Usaha atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Kepentingan pada entitas asosiasi adalah jumlah tercatat investasi pada entitas asosiasi dengan metode ekuitas ditambah dengan setiap kepentingan jangka panjang yang secara substansi, membentuk bagian investasi neto investor pada entitas asosiasi.

Ketika kehilangan pengaruh yang signifikan terhadap entitas asosiasi, Kelompok Usaha mengukur dan mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat asosiasi setelah hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari penjualan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Investasi saham merupakan investasi yang tidak diperoleh dari pasar modal dan dimaksudkan untuk dimiliki untuk jangka waktu yang lama. Kelompok Usaha memiliki kepemilikan kurang dari hak suara dan dinyatakan sebesar biaya perolehan (metode biaya), setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai. Pendapatan dividen diakui pada saat pembagian dividen diumumkan.

**I. Aset Tetap**

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) yang dikeluarkan pada saat tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara itu, biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak-hak tersebut diatas diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomi tanah, mana yang lebih pendek.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

*If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate, the Group discontinues recognition of its share of further losses. The interest in an associate is the carrying amount of the investment in the associate under the equity method together with any long-term interest that, in substance, form part of the investor's net investment in the associate.*

*Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retaining investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retaining investment and proceeds from disposal is recognized in the consolidated profit or loss and other comprehensive income.*

*Investment in shares of stock is an investment which is not acquired from the capital market and is intended to be held for a long year. The Group has ownership of less than the voting power and are stated at cost (cost method), net of allowance for impairment losses. Dividend income is recognized when the dividends are declared.*

**I. Fixed Assets**

*Fixed assets, except land, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when the cost incurred, if the recognition criteria are met. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repair and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.*

*Land is stated at cost and not depreciated. The cost of obtaining legal land rights in the form Cultivation Rights Title (HGU), Building Rights Title (HGB) and the Right of Use (HP) are issued upon the acquired land was first recognized as part of the cost of land and is not amortized. Meanwhile, costs incurred in connection with the extension or renewal of the rights mentioned above are recognized as intangible assets and amortized over the legal term or economic life of the land, whichever is shorter.*



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

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

**Tahun / Years**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Bangunan dan prasarana            | 10 - 30 |
| Mesin dan peralatan               | 4 - 20  |
| Perabotan dan perlengkapan kantor | 4 - 6   |
| Kendaraan bermotor                | 4 - 6   |

Biaya konstruksi aset tetap dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan, yaitu pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen. Aset tetap dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap direviu dan, bila diperlukan, disesuaikan secara prospektif pada setiap akhir tahun buku.

**m. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan**

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

Rugi penurunan nilai diakui sebagai rugi tahun berjalan, kecuali untuk aset non-keuangan yang dicatat dengan nilai penilaian kembali.

Rugi penurunan nilai akan dipulihkan jika terdapat perubahan dalam taksiran yang digunakan untuk menentukan nilai aset non-keuangan yang dapat dipulihkan (*recoverable amount*). Rugi penurunan nilai hanya akan dipulihkan sampai sebatas nilai tercatat aset non-keuangan tidak boleh melebihi nilai terpulihkannya maupun nilai tercatat yang seharusnya diakui, setelah dikurangi penyusutan atau amortisasi, jika tidak ada pengakuan rugi penurunan nilai aset non-keuangan. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

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

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <i>Buildings and improvements</i>                |
| <i>Machine and equipments</i>                    |
| <i>Furniture, fixtures and office equipments</i> |
| <i>Motor vehicles</i>                            |

*The costs of the construction of fixed assets are capitalized as construction in progress. Depreciation of an asset begins when it is available for use, such as when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Assets under construction are stated at cost.*

*The carrying value of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the assets are derecognized.*

*The residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end.*

**m. 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.*

*Impairment losses are recognized in the current year's profit or loss, unless non-financial assets carried at revalued amounts.*

*An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimate used to determine the recoverable amount of a non-financial asset. An impairment loss is only reversed to the extent that the non-financial asset's carrying amount does not exceed the recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss of non-financial assets has been recognized. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**n. Sewa**

**Kebijakan Akuntansi diterapkan sejak  
1 Januari 2020**

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 73 (2017) "Sewa" yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Kebijakan ini berlaku untuk kontrak yang disepakati atau berubah, pada atau setelah 1 Januari 2020.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK No. 73 (2017), Kelompok Usaha memilih penerapan ini secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada saldo laba tanggal 1 Januari 2020 dan informasi komparatif tidak disajikan kembali.

**Kelompok Usaha sebagai Penyewa**

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

Kelompok Usaha menyewa aset tetap tertentu dengan mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset hak guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset hak guna atau masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa, disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas saldo liabilitas.

Kelompok Usaha tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk:

- sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa dua belas (12) bulan atau kurang; atau
- sewa yang asetnya bernilai rendah. Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

**n. Leases**

**Accounting policy applied effective  
January 1, 2020**

Effective January 1, 2020, the Group has applied PSAK No 73 (2017) "Leases," which sets the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases that had previously been classified as operating leases. This policy is applied to contracts entered into or changed, on or after January 1, 2020.

In accordance with PSAK No. 73 (2017), the Group has elected to apply this retrospectively with the cumulative effect of initial implementation recognized in retained earnings as of January 1, 2020 and the comparative information is not restated.

**The Group as a Lessee**

At inception of a contract, the Group assesses whether a 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 asset for a period of time in exchange for a consideration.

The Group leases certain fixed assets by recognizing the right-of-use asset and lease liabilities. The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment. Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term.

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not yet paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified as long-term liabilities, except for those with maturities of twelve (12) months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.

The Group does not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for:

- short-term leases that have a lease term of twelve (12) months or less; or
- leases with low-value assets. Payments made under those leases are charged to profit or loss on a straight line basis over the period of the lease.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Kelompok Usaha sebagai Pesewa**

Apabila Kelompok Usaha memiliki aset yang disewakan melalui sewa pembiayaan, nilai kini pembayaran sewa diakui sebagai piutang. Selisih antara nilai piutang bruto dan nilai kini piutang tersebut diakui sebagai penghasilan sewa pembiayaan tangguhan. Penghasilan sewa diakui selama masa sewa dengan menggunakan metode investasi neto yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan.

Apabila aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**Kebijakan Akuntansi diterapkan sampai  
31 Desember 2019**

Kelompok Usaha mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya pada tanggal pengakuan awal.

**Sebagai *lessee***

Sewa dimana Kelompok Usaha memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan 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 dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga tahunan yang konstan atas saldo pembiayaan. Jumlah kewajiban sewa, dikurangi beban keuangan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian setiap tahun selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga Yearik yang konstan atas saldo liabilitas. Aset tetap yang diperoleh melalui sewa pembiayaan disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara tahun masa sewa dan umur manfaatnya.

**Sebagai *lessor***

Apabila aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

***The Group as a Lessor***

*When the Group has assets that are leased under finance leases, the present value of the lease payments is recognized as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognized as unearned finance lease income. Lease income is recognized over the term of the lease using the net investment method, which reflects a constant periodic rate of return.*

*When assets are leased under an operating lease, the assets are presented in the statement of financial position based on the nature of the assets. Lease income is recognized over the term of the lease on a straight line basis.*

**Accounting policy applied up to  
December 31, 2019**

*The Group classified leases based on risks and advantages that are associated with ownership of a leased asset with the lessor or lessee, and in the substance of the transaction rather than the form of the contract, at the date of initial recognition.*

***As lessee***

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

*Each lease payment is allocated between the finance charges and liability so as to achieve a constant yearly rate on the outstanding balance. The corresponding rental obligations, net of finance charges, are included in non-current finance lease payables. The interest element of the finance cost is charged to the consolidated profit or loss and other comprehensive income over the lease year so as to produce a constant yearly rate of interest on the remaining balance of the liability for each year. The fixed assets acquired under finance lease are depreciated over the shorter of the useful life of the asset and the lease term.*

***As lessor***

*When assets are leased out under an operating lease, the asset is included in the consolidated statement of financial position based on the nature of the asset. Lease income is recognized over the term of the lease on a straight line basis.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

**o. Tanah untuk Pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang meliputi antara lain biaya pembebasan (ganti rugi), pengurusan surat-surat tanah dan pematangan tanah. Pada saat dimulainya pengembangan prasarana, nilai tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun persediaan sebagai persediaan dalam pembangunan atau aset tetap sebagai proyek dalam penyelesaian.

**p. Beban Emisi Saham**

Seluruh beban yang terjadi sehubungan dengan penawaran saham Perusahaan kepada masyarakat dicatat sebagai pengurang akun "Tambahan Modal Disetor" yang merupakan komponen ekuitas di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**q. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Kebijakan Akuntansi diterapkan sejak 1 Januari 2020**

**Pendapatan**

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 72 (2017) "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan". Standar ini menyediakan model lima langkah untuk pengakuan pendapatan untuk diterapkan pada semua kontrak dengan pelanggan. Standar ini juga memberikan panduan spesifik yang mensyaratkan jenis biaya tertentu untuk memperoleh dan/atau memenuhi kontrak yang akan dikapitalisasi dan diamortisasi secara sistematis yang konsisten dengan pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK No. 72 (2017), Kelompok Usaha memilih penerapan ini secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada saldo laba tanggal 1 Januari 2020 dan informasi komparatif tidak disajikan kembali.

Pengakuan pendapatan harus memenuhi lima (5) langkah sebagai berikut:

- Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan.
- Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak.
- Menetapkan harga transaksi.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

**o. Land for Development**

*Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land for development, which includes, among others, acquisition costs (compensation), the arrangement of the land deeds and the development of land. At the commencement of infrastructure development, the value of the land will be reclassified to inventory as inventory in progress or fixed assets as assets in progress.*

**p. Stock Issuance Cost**

*All expenses related to the Company's stock issuance to the public are recorded as deduction of the "Additional Paid-in Capital" account which is part of the equity section in the consolidated statement of financial position.*

**q. Revenue and Expense Recognition**

**Accounting policy applied effective January 1, 2020**

**Revenues**

*Effective January 1, 2020, the Group has applied PSAK No 72 (2017) "Revenue from Contracts with Customers." This standard provides a five-step model for revenue recognition to be applied to all contracts with customers. This standard also provides specific guidance that requires certain types of costs to obtain and/or fulfill contracts to be capitalized and amortized systematically consistent with the transfer of goods or services to customers.*

*In accordance with PSAK No. 72 (2017), the Group has elected to apply this retrospectively with the cumulative effect of initial implementation recognized in retained earnings as of January 1, 2020 and the comparative information is not restated.*

*Revenue recognition has to fulfill five (5) steps as follows:*

- Identify the contract with a customer.*
- Identify the performance obligations in the contract.*
- Determine the transaction price.*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

- (d) Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan.
- (e) Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan yaitu ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut.

Pendapatan dari penjualan barang diakui bila kewajiban pelaksanaan dipenuhi oleh Kelompok Usaha. Pendapatan diukur pada harga transaksi, yaitu jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Kelompok Usaha.

Pendapatan jasa diakui ketika jasa diberikan dan kewajiban pelaksanaan dipenuhi oleh Kelompok Usaha berdasarkan kesepakatan dengan pelanggan.

**Beban**

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

**Kebijakan Akuntansi diterapkan sampai  
31 Desember 2019**

Pendapatan diakui ketika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke Kelompok Usaha dan manfaat ini dapat diukur secara andal. Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan dan beban diakui.

Kelompok Usaha mengakui pendapatan dari penjualan real estat sebagai berikut:

- i) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal, rumah toko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  1. Proses penjualan telah selesai;
  2. Harga jual akan tertagih;
  3. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
  4. 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.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

- (d) Allocate the transaction price to each performance obligation.
- (e) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer, when the customer obtains control of that goods or services.

Revenue from sale of goods is recognized when the performance obligation is satisfied by the Group. Revenue is measured at the transaction price, which is the amount of consideration to which the Group is estimated to be entitled.

Revenue from services is recognized when services are rendered and performance obligation is satisfied by the Group based on the arrangement with the customer.

**Expenses**

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

**Accounting policy applied up to  
December 31, 2019**

Revenue is recognized to the extent it is probable that the future economic benefit will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. The following specific recognition criteria must also be met before revenue and expense is recognized.

The Group recognizes revenues from real estate sales as follows:

- i) Revenues from sales of houses, shophouses and other similar property and related land are recognized under the full accrual method if all of the following condition are met:
  1. A sale is consummated;
  2. The selling price is collectible;
  3. The seller's receivable is not subject to future subordination against other loans that will be obtained by the buyer; and
  4. 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.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

- ii) Penjualan unit bangunan kondominium, apartemen dan perkantoran diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria di bawah ini dipenuhi, yaitu:
  1. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
  2. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
  3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.
- iii) Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan yang tidak memerlukan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
  1. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  2. Harga jual akan tertagih;
  3. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang;
  4. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk memamatkan kavling tanah atau liabilitas untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok perjanjian jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  5. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

Jika terdapat salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran yang diterima dari pembeli harus diakui sebagai uang muka yang diterima sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

- ii) Revenue from the sale of condominiums, apartments and office buildings unit, are recognized using the percentage of completion method, if all of the following criteria are satisfied, which are:
  1. 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;
  2. The total payments made by the buyer is at least 20% of the total agreed selling price, and that amount is not refundable; and
  3. The amount of revenue and cost of the property can be reliably estimated.
- iii) Revenue from sales of lots that do not require the seller to construct the building are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:
  1. Total payments by the buyer are at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable;
  2. The selling price is collectible;
  3. The receivable is not subordinated to other loans in the future;
  4. The land development process is complete so that the seller has no further obligations related to the lots sold, such as obligation to construct amenities or obligation to build other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and
  5. Only the lots are sold, without any requirement of the seller's involvement in the construction of buildings on the lots.

If any of the above conditions is not met, the payments received from the buyer are recorded as advances received until all of the criteria are met.

The method used to determine the percentage of completion is the proportion of actual costs incurred to the estimated total development cost of the real estate project.



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Pendapatan kamar hotel diakui berdasarkan tingkat hunian, sementara pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa telah diberikan kepada pelanggan. Pendapatan dari penjualan tiket diakui pada saat tiket yang dibeli oleh pengunjung digunakan. Pendapatan dari jasa pelayanan dan penjualan makanan dan minuman dan jasa pelayanan diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Pendapatan sewa diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa. Sewa yang diterima di muka disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Ditangguhkan".

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati/digunakan. Beban pokok penjualan kondominium, apartemen dan perkantoran yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian pada akhir tahun.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

**r. Pajak Penghasilan**

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung dalam ekuitas konsolidasian, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya.

Pajak Kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Kelompok Usaha mengajukan keberatan, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Kelompok Usaha.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

*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. Sales of entrance tickets are recognized when tickets purchased by visitors are used. Service revenues and sales of food and beverage are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.*

*Rent revenue is recognized as income over the period of rental. Rentals received in advance are presented as part of "Deferred Revenues".*

*Cost of land sold includes acquisition cost of land plus other expenses for land development. Cost of sales of residential covering the land and the entire expenses of residential development until ready to be occupied/used. Cost of sale of condominium, apartment and office units that are related to revenue using the percentage of completion method are recognized based on the percentage of completion at each end of the year.*

*Expenses are recognized when they are incurred (accrual basis).*

**r. Income Tax**

*Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income except to the extent that it relates to items recognized directly in consolidated equity, in which case it is recognized in other comprehensive income.*

Current Tax

*Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at the end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.*

*Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the Group files an appeal, the Group considers whether it is probable that a taxation authority will accept the appeal and reflect its effect on the Group's tax obligations.*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan dan dibebankan pada operasi tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Kelompok Usaha bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak Penghasilan Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak final. Pajak penghasilan final dikenakan atas nilai bruto transaksi dan akan tetap dikenakan walaupun hasil pelaksanaan transaksi tersebut menyebabkan kerugian.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES (Continued)**

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carryforward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carryforward can be utilized.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable income will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted at the end of the reporting period. The related tax effects of the provisions for and/or reversals of all temporary differences during the year, including the effect of change in tax rates, are credited and charged to current year operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when a legally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Group intends to settle its current assets and liabilities on a net basis.

Final Income Tax

Indonesian tax laws regulate several types of income subject to final tax. Final income tax is imposed on gross transaction value and will still be imposed even if the result of the transaction causes a loss.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Mengacu pada PSAK No. 46, pajak penghasilan final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Kelompok Usaha memutuskan untuk menyajikan pajak penghasilan final sehubungan dengan pendapatan dari penjualan real estat pada akun "Beban pajak penghasilan final" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan tahun berjalan sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan total pendapatan yang diakui pada tahun berjalan untuk tujuan akuntansi.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang diakui sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

**s. Imbalan Kerja**

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Kelompok Usaha seperti gaji, tunjangan, bonus dan pembayaran manfaat pensiun, yang diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Imbalan Pascakerja

Kelompok Usaha mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003, tanggal 25 Maret 2003. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Kelompok Usaha ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset program (tidak termasuk bunga neto) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun neto diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode berikutnya.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

*In accordance with PSAK No. 46, the final income tax is not included in the scope set by PSAK No. 46. Therefore, the Group decides to present the final income tax regarding real estate sales in "Final income tax expenses" accounts in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*Differences in carrying amount of assets or liabilities regarding final income tax is not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current year income tax expense relating to revenue subject to final income tax is recognized proportionally to total recognized revenue on current year for accounting purposes.*

*Differences in total final income tax paid and amount recognized as final income tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income will be recognized as prepaid tax or tax payable.*

**s. Employees Benefits**

Short-term Employee Benefits

*Short-term employee benefits represent compensation provided by the Group such as salaries, allowance, bonus and pension contribution paid, which are recognized when they accrue to the employees.*

Post-employment Benefits

*The Group recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Labor Law No. 13 Year 2003 dated March 25, 2003 (the "Labor Law"). Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit credit method and applying the assumptions on discount rate, return on plan assets and annual rate of increase in compensation.*

*All remeasurements, consisting of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in subsequent periods.*

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya jasa terdiri dari biaya jasa kini dan biaya jasa lalu, keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian tidak rutin, jika ada. Beban atau pendapatan bunga neto, dan biaya jasa diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**t. Cadangan atas Penggantian Peralatan Operasi**

Unit usaha Perusahaan, sebagai badan pengelola properti "Aston Bogor Hotel & Resort" melakukan pencadangan atas penggantian peralatan operasi dengan membebankan jumlah tertentu pada biaya operasi sesuai dengan estimasi nilai penggantian dari harga perolehan atau barang yang rusak. Pembelian barang aktual dibebankan pada perkiraan pencadangan. Pada akhir periode pelaporan, penyesuaian dibuat atas perkiraan cadangan untuk mengakui perbedaan antara peralatan operasi yang dimiliki pada akhir periode pelaporan dengan jumlah yang dibeli oleh hotel. Nilai barang-barang yang tersedia pada akhir periode pelaporan disesuaikan ke akun "Persediaan".

**u. Musyarakah**

Pembiayaan Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.

Pembiayaan Musyarakah dinyatakan sebesar saldo pembiayaan.

**v. Informasi Segmen**

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Kelompok Usaha yang secara regular direview oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

All past service costs are recognized at the earliest of when the amendment or curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Service cost comprises current service costs and past service cost, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, if any. Net interest expense or income, and service costs are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**t. Reserve for Replacement of Operating Equipment**

Business unit of the Company, as operator of "Aston Bogor Hotel & Resort" reserve for replacement of operational equipment by charging to operations an amount based on the estimated replacement amount of cost or damage items. Actual purchases are charged to a reserve account. At the end of the reporting period, an adjustment is made to the reserve account to recognize the difference between the operational equipment items held at the end of the reporting period and those initially supplied by the hotel. Any items on hand at the end of the reporting period are adjusted to "Inventories" accounts.

**u. Musyarakah**

Musyarakah financing is an agreement between two or more parties for a particular business, in which each party contributes funds provided that the profits are divided according to the agreement, while losses are based on the portion of fund contributions.

Musyarakah financing is stated at outstanding balance.

**v. Segment Information**

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.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG  
SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**w. Laba atau Rugi Per Saham**

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

Pada tanggal pelaporan, tidak ada efek berpotensi saham biasa yang dapat menimbulkan pengaruh dilutif pada rugi neto. Oleh karena itu, rugi neto per saham diulangi sama dengan rugi per saham dasar.

**x. Provisi**

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif), sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinan penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Ketika Kelompok Usaha mengharapkan sebagian atau seluruh provisi diganti, maka penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah tetapi hanya pada saat timbul keyakinan penggantian pasti diterima. Beban yang terkait dengan provisi disajikan secara neto dalam laba rugi setelah dikurangi jumlah yang diakui sebagai penggantian.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING  
POLICIES** *(Continued)*

An operating segment is a component of an entity:

- a. that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- b. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- c. for which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intragroup balances and intragroup transactions are eliminated.

**w. Earnings or Loss Per Share**

Basic earnings or loss per share is calculated by dividing income or loss for the year attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of issued ordinary shares during the year.

As at reporting dates, there were no potentially dilutive ordinary shares that would give rise to dilution of net loss per share. Thus, diluted loss per share is the same as basic loss per share.

**x. Provisions**

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

Where the Group expects some or all of a provision to be reimbursed, the reimbursement is recognized as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the profit or loss net of any reimbursement.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

**y. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama untuk persiapan digunakan sesuai tujuannya atau dijual dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset yang bersangkutan. Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung oleh Kelompok Usaha sehubungan dengan peminjaman dana.

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

**z. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

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

**aa. Aset Takberwujud**

Aset takberwujud yang diperoleh secara terpisah pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset takberwujud yang diperoleh dalam kombinasi bisnis adalah nilai wajar aset pada tanggal akuisisi. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

**y. Borrowing Costs**

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are expensed in the period they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

**z. Events After the Reporting Period**

Post year-end events that provide additional information about the Group's 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 non-adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material amounts.

**aa. Intangible Assets**

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is its fair value as of the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortization and accumulated impairment losses, if any.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Aset takberwujud yang dihasilkan secara internal, selain biaya pengembangan yang dikapitalisasi, tidak dikapitalisasi dan pengeluaran tercermin dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun dimana pengeluaran tersebut terjadi.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomis dan menguji penurunan nilai apabila terdapat indikasi aset takberwujud mengalami penurunan nilai.

Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset takberwujud ditinjau setidaknya pada setiap akhir periode pelaporan. Perubahan pada perkiraan umur manfaat atau perkiraan pola konsumsi manfaat ekonomi terjadi pada aset tersebut dicatat dengan mengubah periode amortisasi atau metode, yang sesuai, dan diperlakukan sebagai perubahan estimasi akuntansi. Beban amortisasi aset takberwujud diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif dalam kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset takberwujud.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset takberwujud ditentukan sebagai selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika aset tersebut dihentikan pengakuannya.

**bb. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi.

1. Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
2. Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

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.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

*Internally generated intangible assets, excluding capitalized development costs, are not capitalized and expenditure is reflected in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year in which the expenditure is incurred.*

*The useful lives of intangible assets are assessed as either finite or indefinite. Intangible assets with finite lives are amortized over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.*

*The amortization period and the amortization method for an intangible asset are at least reviewed at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset is accounted for by changing the amortization period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortization expense on intangible assets is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the expense category consistent with the function of the intangible assets.*

*Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the asset is derecognized.*

**bb. Fair Value Measurement**

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either.*

1. *In the principal market for the asset and liability; or*
2. *In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

*The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.*

*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 best economic interest.*



**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** *(Lanjutan)*

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan yang memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomi 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.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia dalam mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

1. Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset dan liabilitas yang identik;
2. Level 2 - teknik penilaian dimana tingkat input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan
3. Level 3 - teknik penilaian dimana tingkat 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 Kelompok Usaha menentukan apakah telah terjadi transfer di antara tingkat hirarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar (berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran) pada setiap akhir periode pelaporan.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** *(Continued)*

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 be using the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities, whether measured at fair value, or where the fair value of the asset or liability is disclosed, are categorized in the fair value hierarchy, based on the lowest level of input that is significant to the overall measurement, as follows:

1. Level 1 - quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
2. Level 2 - valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable; and
3. 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 recurrent basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by reassessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING** *(Lanjutan)*

**Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 3.

Aset keuangan yang Tidak Memiliki Kuotasi Harga di Pasar Aktif

Kelompok Usaha mengklasifikasikan aset keuangan dengan mengevaluasi apakah aset tersebut memiliki atau tidak memiliki kuotasi harga di pasar yang aktif. Evaluasi tersebut juga mencakup apakah kuotasi harga suatu aset keuangan di pasar yang aktif, merupakan kuotasi harga yang tersedia secara reguler, dan kuotasi harga tersebut mencerminkan transaksi di pasar yang aktual dan terjadi secara reguler dalam suatu transaksi wajar. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 10.

Kelangsungan Usaha

Manajemen Kelompok Usaha telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Kelompok Usaha dalam mempertahankan kelangsungan usahanya dan berkeyakinan bahwa Kelompok Usaha memiliki sumber daya untuk melanjutkan usahanya di masa mendatang. Namun demikian, manajemen menyadari bahwa ketidakpastian yang material dapat menimbulkan keraguan yang signifikan terhadap kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Laporan keuangan konsolidasian disusun atas basis kelangsungan usaha. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 38.

Menentukan penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha dan lain-lain

Kelompok Usaha menggunakan matriks provisi untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian untuk piutang. Tingkat provisi didasarkan pada piutang yang telah jatuh tempo dengan pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola yang sama (seperti: letak geografis, jenis produk serta jenis dan peringkat pelanggan).

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS** *(Continued)*

**Judgments**

*In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:*

*Classification of Financial Assets and Financial Liabilities*

*The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 3.*

*Unquoted Financial Assets in Active Market*

*The Group classifies financial assets by evaluating, among others, whether the asset is quoted or not on an active market. The evaluation includes whether a quoted price of a financial asset on the active market is a quoted price that is ready and available regularly and whether those prices represent actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis. Further details are disclosed in Note 10.*

*Going Concern*

*The Group's management has made an assessment of the Group's ability to continue as a going concern and is satisfied that the Group has the resources to continue in business for the foreseeable future. Although the management is aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Group's ability to continue as a going concern. The consolidated financial statements is prepared on the going concern basis. Further details are disclosed in Note 38.*

*Determining provision for expected credit losses of trade and other receivables*

*The Group uses a provision matrix to calculate expected credit losses for receivables. The level of provision rates are based on receivables that are past due with grouping of various customer segments that have the same pattern (such as: geographic location, product type and, type and customer rating).*

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING** *(Lanjutan)*

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar historis yang diobservasi oleh Kelompok Usaha. Kelompok Usaha menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi masa depan. Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diperkirakan akan memburuk selama setahun ke depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar, pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar historis yang diobservasi diperbarui dan perubahan perkiraan masa depan dianalisis oleh Kelompok Usaha.

Jumlah kerugian kredit ekspektasian sensitif terhadap perubahan keadaan dan perkiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Kelompok Usaha dan perkiraan kondisi ekonomi juga tidak dapat mewakili gagal bayar aktual pelanggan di masa depan. Rincian lebih lanjut diungkapkan di Catatan 6 dan 7.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi. Nilai tercatat persediaan Kelompok Usaha diungkapkan dalam Catatan 8.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Kelompok Usaha merupakan mata uang dalam lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari kegiatan usaha Kelompok Usaha. Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha, mata uang fungsional Kelompok Usaha adalah Rupiah.

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS** *(Continued)*

*The provision matrix is initially based on historical default rates observed by the Group. The Group adjusts its historical credit losses experience with future information. For example, if the forecast for economic conditions is expected to deteriorate over the next year, which could lead to an increase in the amount of default, at each reporting date, the observed historical default rates are updated and changes in future forecasts are analyzed by the Group.*

*The amount of expected credit losses is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. Further details are disclosed in Notes 6 and 7.*

Allowance for Decline in Value of Inventories

*Allowance for decline in market value and obsolescence in inventories is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, its market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are re-evaluated and adjusted if additional information received affects the amount estimated. The carrying amounts of the Group's inventories are disclosed in Note 8.*

Determination of Functional Currency

*The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenues and expenses from the Group's business activities. Based on the Group's management assessment, the Group's functional currency is Rupiah.*

**Estimation 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 year are disclosed below. The Group based its assumptions and estimation on parameters available when the consolidated financial statements are prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.*

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING** *(Lanjutan)*

Imbalan Pascakerja

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 30 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 11.

Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Kelompok Usaha menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Kelompok Usaha. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 36.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS** *(Continued)*

Post-employment Benefits

The determination of the Group's obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turnover rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period which they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. Further details are disclosed in Note 22.

Depreciation of Fixed Assets

The costs of fixed assets are depreciated on a straight line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these fixed assets to be within 4 to 30 years. These are common life expectancies adopted in the industries where the Group conducts their businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could affect the economic useful lives and the residual values of these assets, and hence future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Note 11.

Financial Instruments

The Group carries certain financial assets and liabilities at fair values, which requires the use of accounting estimation. Meanwhile, significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence; the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized a different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets and liabilities would directly affect the Group's profit or loss. Further details are disclosed in Note 36.

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)**

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk lima tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

**5. KAS**

|                                        | <u>2020</u>          | <u>2019</u>          |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kas - Rupiah                           | <u>420</u>           | <u>1.244</u>         |
| Kas di bank                            |                      |                      |
| Rupiah                                 |                      |                      |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          | 9.553                | 10.811               |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 480                  | 387                  |
| PT Bank Central Asia Tbk               | 264                  | 1.207                |
| PT Bank Bukopin Tbk                    | 82                   | 918                  |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 | 74                   | 114                  |
| PT Bank Syariah Bukopin                | 51                   | 125                  |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 9                    | 238                  |
| PT Bank Syariah Mandiri                | 4                    | 224                  |
| Lain-lain (dibawah Rp100 juta)         | <u>175</u>           | <u>232</u>           |
| Subtotal                               | 10.692               | 14.256               |
| Dolar Amerika Serikat                  |                      |                      |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          | <u>10</u>            | <u>13</u>            |
| Total kas di bank                      | <u>10.702</u>        | <u>14.269</u>        |
| <b>Total</b>                           | <b><u>11.122</u></b> | <b><u>15.513</u></b> |

Semua kas di bank ditempatkan pada bank pihak ketiga.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (Continued)**

Impairment of Non-Financial Assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flow projection is for a period of five years and does not include restructuring activities that the Group is not yet committed to or future significant investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

**5. CASH**

|                                        |
|----------------------------------------|
| Cash on hand - Rupiah                  |
| Cash in banks                          |
| Rupiah                                 |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          |
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Central Asia Tbk               |
| PT Bank Bukopin Tbk                    |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 |
| PT Bank Syariah Bukopin                |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Syariah Mandiri                |
| Others (below Rp100 million)           |
| Sub-total                              |
| United States Dollar                   |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk          |
| Total cash in banks                    |
| <b>Total</b>                           |

All cash in banks are placed with third parties.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PIUTANG USAHA**

**6. TRADE RECEIVABLES**

|                                                | <u>2020</u>  | <u>2019</u>   |                                         |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------------------|
| Pihak ketiga:                                  |              |               | Third parties                           |
| Real estat                                     | 11.742       | 7.975         | Real estate                             |
| Hotel dan kondotel                             | 5.993        | 12.394        | Hotel and condotel                      |
| Taman rekreasi                                 | 5.301        | 12.000        | Recreation park                         |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)                 | 2.148        | 1.665         | Others (below Rp500 million)            |
| Total pihak ketiga                             | 25.184       | 34.034        | Total third parties                     |
| Dikurangi cadangan kerugian<br>penurunan nilai | (21.054)     | (19.952)      | Less allowance for impairment<br>losses |
| Pihak ketiga - neto                            | 4.130        | 14.082        | Third parties - net                     |
| Pihak berelasi (Catatan 32)                    |              |               | Related parties (Note 32)               |
| Real estat                                     | 15.005       | 14.829        | Real estate                             |
| Dikurangi cadangan kerugian<br>penurunan nilai | (14.694)     | (14.694)      | Less allowance for impairment<br>losses |
| Pihak berelasi - neto                          | 311          | 135           | Related parties - net                   |
| <b>Neto</b>                                    | <b>4.441</b> | <b>14.217</b> | <b>Net</b>                              |

Rincian piutang usaha pihak ketiga per nama pelanggan adalah sebagai berikut:

Details of trade receivables from third parties based on customer names are as follows:

|                                                | <u>2020</u>  | <u>2019</u>   |                                       |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| PT Emesen Properti                             | 4.900        | 4.900         | PT Emesen Properti                    |
| PT Inti Graha Anugerah                         | 3.479        | 4.079         | PT Inti Graha Anugerah                |
| PT Trinusa Travelindo                          | 782          | 7.900         | PT Trinusa Travelindo                 |
| Yuniarhi                                       | 775          | 800           | Yuniarhi                              |
| B. Teguh Majuandi                              | 725          | 725           | B. Teguh Majuandi                     |
| PT Indofood CBP Sukses<br>Makmur Tbk           | 550          | 550           | PT Indofood CBP Sukses<br>Makmur Tbk  |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)                 | 13.973       | 15.080        | Others (below Rp500 million)          |
| Total pihak ketiga                             | 25.184       | 34.034        | Total third parties                   |
| Dikurangi cadangan kerugian<br>penurunan nilai | (21.054)     | (19.952)      | Less allowance for impairment<br>loss |
| <b>Pihak Ketiga - Neto</b>                     | <b>4.130</b> | <b>14.082</b> | <b>Third Parties - Net</b>            |

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

The summary of aging schedule of trade receivables is as follows:

|                                                | <u>2020</u>  | <u>2019</u>   |                                         |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------------------|
| Sampai dengan 90 hari                          | 1.414        | 10.338        | Up to 90 days                           |
| 91 hari sampai 120 hari                        | 306          | 1.112         | 91 days to 120 days                     |
| Lebih dari 120 hari                            | 38.469       | 37.413        | More than 120 days                      |
| Total                                          | 40.189       | 48.863        | Total                                   |
| Dikurangi cadangan kerugian<br>penurunan nilai | (35.748)     | (34.646)      | Less allowance for impairment<br>losses |
| <b>Neto</b>                                    | <b>4.441</b> | <b>14.217</b> | <b>Net</b>                              |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)**

Mutasi penyisihan atas cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha dari pihak ketiga dan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

|                                               | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo awal tahun                              | 34.646        | 15.261        |
| Penyesuaian saldo atas penerapan awal PSAK 71 | 2.179         | -             |
| Perubahan selama tahun berjalan               |               |               |
| Pemulihan penyisihan kerugian penurunan nilai | (1.077)       | -             |
| Penyisihan kerugian penurunan nilai           | -             | 19.385        |
| <b>Saldo Akhir Tahun</b>                      | <b>35.748</b> | <b>34.646</b> |

Kelompok Usaha telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 pada tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian berdasarkan hasil penelaahan atas piutang pada akhir tahun.

Pada akhir periode pelaporan, tidak ada piutang usaha Kelompok Usaha yang dijaminkan sehubungan dengan liabilitas apapun.

Seluruh piutang usaha Kelompok Usaha dalam denominasi mata uang Rupiah.

**7. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA**

|                                | 2020           | 2019           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| PT Gili Tirta Anugerah         | 800.000        | 800.000        |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 271            | 413            |
| <b>Total</b>                   | <b>800.271</b> | <b>800.413</b> |

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang tidak dibutuhkan untuk menutup kerugian kredit ekspektasian berdasarkan hasil penelaahan atas piutang pada akhir tahun.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. TRADE RECEIVABLES (Continued)**

The changes in the allowance for impairment losses of trade receivables from third parties and related parties are as follows:

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| Balance at beginning of year                                   |
| Opening balance adjustment upon initial application of PSAK 71 |
| Changes during the year                                        |
| Reversal of provision for impairment losses                    |
| Provision for impairment losses                                |
| <b>Balance at End of Year</b>                                  |

The Group applied the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 71 on January 1, 2020, which permits the use of the lifetime expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

The Group's management believes that the provision for impairment of receivables is adequate to cover expected credit losses based on the review of the status of the receivables at the end of the year.

At the end of the reporting period, there are no trade receivables that are used as collateral for any obligations.

All of the Group's trade receivables are denominated in Rupiah currency.

**7. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES**

|                              |
|------------------------------|
| PT Gili Tirta Anugerah       |
| Others (below Rp500 million) |
| <b>Total</b>                 |

The Group's management believes that provision for impairment of receivables is not needed to cover expected credit losses based on the review of the status of the receivables at the end of the year.



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**7. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (Lanjutan)**

Piutang dari PT Gili Tirta Anugerah merupakan piutang atas pengalihan 480 juta saham milik Perusahaan dalam PT Bukit Jonggol Asri (Catatan 37).

Seluruh piutang lain-lain Kelompok Usaha dalam denominasi mata uang Rupiah.

**8. PERSEDIAAN**

|                                             | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tanah dan bangunan dalam penyelesaian:      |                |                |
| Bangunan kondotel                           | 88.858         | 88.284         |
| Bangunan rumah/ruko                         | 4.089          | 4.958          |
| Tanah dan bangunan siap untuk dijual        |                |                |
| Bangunan                                    | 28.568         | 28.568         |
| Tanah                                       | 6.941          | 6.941          |
| Hotel dan taman rekreasi                    |                |                |
| Perlengkapan dan suku cadang                | 3.932          | 2.945          |
| Makanan dan minuman                         | 379            | 711            |
| <b>Total</b>                                | <b>132.767</b> | <b>132.407</b> |
| Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai | (4.757)        | (4.222)        |
| <b>Neto</b>                                 | <b>128.010</b> | <b>128.185</b> |

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persediaan tidak diasuransikan terhadap semua risiko kerugian.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persediaan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang yang diperoleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 19) dan pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank Syariah Bukopin (Catatan 20).

Tidak ada bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan pada tahun 2020 dan 2019.

Mutasi penyisihan atas cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

|                            | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Saldo awal tahun           | 4.222        | -            |
| Penambahan selama berjalan |              |              |
| Penyisihan tahun berjalan  | 535          | 4.222        |
| <b>Saldo Akhir Tahun</b>   | <b>4.757</b> | <b>4.222</b> |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**7. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES (Continued)**

Receivables from PT Gili Tirta Anugerah are receivables from the transfer of 480 million shares owned by the Company in PT Bukit Jonggol Asri (Note 37).

All of the Group's other receivables are denominated in Rupiah currency.

**8. INVENTORIES**

|                                     |
|-------------------------------------|
| Land and buildings in-progress      |
| Condotel                            |
| Housing/shophouse                   |
| Land and building ready-for-sale    |
| Building                            |
| Land                                |
| Hotel and recreation park           |
| Equipment and spare parts           |
| Food and beverages                  |
| <b>Total</b>                        |
| Less allowance for decline in value |
| <b>Net</b>                          |

As of December 31, 2020 and 2019, inventories are not insured against losses from all risks.

As of December 31, 2020 and 2019, inventories of the Company are pledged as collateral for long-term bank loans obtained from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 19) and long-term Musyarakah financing obtained from PT Bank Syariah Bukopin (Note 20).

There is no interest from loan capitalized to inventories in 2020 and 2019.

The changes in the allowance for decline in value of inventories are as follows:

|                               |
|-------------------------------|
| Balance at beginning of year  |
| Changes during the year       |
| Provision during the year     |
| <b>Balance at End of Year</b> |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**8. PERSEDIAAN (Lanjutan)**

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul. Rencana dan strategi manajemen untuk penyelesaian proyek tersebut akan selesai melalui penjualan secara *bulk sale* atau kerjasama dengan investor.

**9. BEBAN DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA**

|                                | 2020         | 2019         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Beban dibayar dimuka           |              |              |
| Asuransi                       | 403          | 1.716        |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 441          | 1.312        |
| Total beban dibayar di muka    | 844          | 3.028        |
| Uang muka                      |              |              |
| Proyek                         | 2.104        | 700          |
| Karyawan                       | 2.020        | 2.241        |
| Legal                          | 616          | 616          |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 36           | -            |
| Total uang muka                | 4.776        | 3.557        |
| <b>Total</b>                   | <b>5.620</b> | <b>6.585</b> |

**10. PENYERTAAN SAHAM**

|                                                           | Persentase Kepemilikan/<br>Percentage of Ownership<br>(%) |        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|
|                                                           | 2020                                                      | 2019   |
| Metode ekuitas:                                           |                                                           |        |
| PT Lembu Nusantara<br>Jaya                                | 51,00%                                                    | 51,00% |
| Metode biaya:                                             |                                                           |        |
| PT Andrasentra<br>Properti Services                       | 0,01%                                                     | 0,01%  |
| Total                                                     |                                                           |        |
| Dikurangi penyisihan<br>penurunan nilai atas<br>investasi |                                                           |        |
| <b>Neto</b>                                               |                                                           |        |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. INVENTORIES (Continued)**

The Group's management believes that the allowance for decline in value of inventories is adequate to cover possible losses. Management's plans and strategies for completing the projects will be done through bulk sales or cooperation with investors.

**9. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES**

|                              |
|------------------------------|
| Prepaid expenses             |
| Insurance                    |
| Others (below Rp500 million) |
| Total prepaid expenses       |
| Advances                     |
| Project                      |
| Employees                    |
| Legal                        |
| Others (below Rp500 million) |
| Total advances               |
| <b>Total</b>                 |

**10. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK**

| Nilai Wajar/<br>Fair Values<br>(Rp) |        |
|-------------------------------------|--------|
| 2020                                | 2019   |
| 17.064                              | 17.064 |
| -                                   | -      |
| 17.064                              | 17.064 |
| (17.064)                            | -      |
| -                                   | 17.064 |

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| Equity Method:                                  |
| PT Lembu Nusantara<br>Jaya                      |
| Cost Method:                                    |
| PT Andrasentra Properti<br>Services             |
| Total                                           |
| Less allowance for<br>impairment on investments |
| <b>Net</b>                                      |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**10. PENYERTAAN SAHAM (Lanjutan)**

Pada tahun 2020 dan 2019, bagian atas rugi neto penyertaan saham pada entitas asosiasi, PT Lembu Nusantara Jaya, masing-masing sebesar nihil dan Rp1,30 miliar, dan disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tahun 2020, Kelompok Usaha mengakui kerugian penurunan nilai sebesar Rp17,06 miliar atas investasi entitas asosiasi, PT Lembu Nusantara Jaya. Jumlah terpulihkan untuk investasi pada entitas asosiasi sebesar nihil terutama karena kerugian berulang yang ditimbulkan oleh entitas asosiasi dalam tahun-tahun sebelumnya dan perlambatan ekonomi yang mempengaruhi signifikan operasi entitas asosiasi.

**11. ASET TETAP**

Rincian dan mutasi aset tetap selama tahun 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

| 31 Desember 2020/ December 31, 2020 |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                     | Saldo Awal/<br><i>Beginning<br/>Balance</i> | Penambahan/<br><i>Additions</i> | Pengurangan/<br><i>Deductions</i> | Reklasifikasi/<br><i>Reclassifications</i> | Saldo Akhir/<br><i>Ending<br/>Balance</i> |
| <b>Biaya Perolehan</b>              |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           |
| <u>Pemilikan langsung</u>           |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           |
| Tanah                               | 1.098.648                                   | -                               | -                                 | -                                          | 1.098.648                                 |
| Bangunan dan prasarana              | 997.333                                     | 38                              | -                                 | 514                                        | 997.885                                   |
| Kendaraan bermotor                  | 10.910                                      | -                               | 867                               | -                                          | 10.043                                    |
| Mesin dan peralatan                 | 395.111                                     | 56                              | -                                 | -                                          | 395.167                                   |
| Perabotan dan perlengkapan kantor   | 35.008                                      | 49                              | 481                               | -                                          | 34.576                                    |
| Subtotal                            | 2.537.010                                   | 143                             | 1.348                             | 514                                        | 2.536.319                                 |
| <u>Aset dalam penyelesaian</u>      |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           |
| Bangunan dan prasarana              | 1.619                                       | 46                              | -                                 | (514)                                      | 1.151                                     |
| <b>Total Biaya Perolehan</b>        | <b>2.538.629</b>                            | <b>189</b>                      | <b>1.348</b>                      | <b>-</b>                                   | <b>2.537.470</b>                          |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. INVESTMENT IN SHARES OF STOCK (Continued)**

In 2020 and 2019, equity in net loss for investment in shares of stock in an associated entity, PT Lembu Nusantara Jaya, amounted to nil and Rp1.30 billion, respectively, and is presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

In 2020, the Group recognized impairment loss amounting to Rp17.06 billion related to its investment in associate, PT Lembu Nusantara Jaya. The recoverable amount of the investment in associate amounted to nil mainly due to the recurrent losses incurred by the associate in previous years and the economic slowdown which significantly affected the operations of the associate.

**11. FIXED ASSETS**

The details and changes of fixed assets during 2020 and 2019 are as follows:

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Acquisition Costs</b>                 |
| <u>Direct ownership</u>                  |
| Land                                     |
| Buildings and improvements               |
| Motor vehicles                           |
| Machinery and equipment                  |
| Furniture, fixtures and office equipment |
| Subtotal                                 |
| <u>Construction in-progress</u>          |
| Buildings and improvements               |
| <b>Total Acquisition Costs</b>           |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. ASET TETAP (Lanjutan)**

**11. FIXED ASSETS (Continued)**

| <b>31 Desember 2020/ December 31, 2020</b>                    |                                  |                                    |                                             |                                            |                  |                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Saldo Awal/<br/>Beginning<br/>Balance</b>                  | <b>Penambahan/<br/>Additions</b> | <b>Pengurangan/<br/>Deductions</b> | <b>Reklasifikasi/<br/>Reclassifications</b> | <b>Saldo Akhir/<br/>Ending<br/>Balance</b> |                  |                                                                     |
| <b>Akumulasi<br/>Penyusutan</b>                               |                                  |                                    |                                             |                                            |                  | <b>Accumulated<br/>Depreciation</b>                                 |
| <u>Pemilikan langsung</u>                                     |                                  |                                    |                                             |                                            |                  | <u>Direct ownership</u>                                             |
| Bangunan dan<br>prasarana                                     | 295.574                          | 38.916                             | -                                           | -                                          | 334.490          | Buildings and<br>improvements                                       |
| Kendaraan bermotor                                            | 10.795                           | 23                                 | 775                                         | -                                          | 10.043           | Motor vehicles                                                      |
| Mesin dan peralatan                                           | 161.455                          | 16.753                             | -                                           | -                                          | 178.208          | Machinery and<br>equipment                                          |
| Perabotan dan<br>perlengkapan kantor                          | 33.067                           | 800                                | 440                                         | -                                          | 33.427           | Furniture, fixtures and<br>office equipment                         |
| <b>Total Akumulasi<br/>Penyusutan</b>                         | <b>500.891</b>                   | <b>56.492</b>                      | <b>1.215</b>                                | <b>-</b>                                   | <b>556.168</b>   | <b>Total Accumulated<br/>Depreciation</b>                           |
| <b>Penurunan Nilai</b>                                        | <b>2.762</b>                     |                                    | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                                   | <b>2.762</b>     | <b>Impairment Losses</b>                                            |
| <b>Total Akumulasi<br/>Penyusutan dan<br/>Penurunan Nilai</b> | <b>503.653</b>                   | <b>56.492</b>                      | <b>1.215</b>                                | <b>-</b>                                   | <b>558.930</b>   | <b>Total Accumulated<br/>Depreciation and<br/>Impairment Losses</b> |
| <b>Jumlah Tercatat</b>                                        | <b>2.034.976</b>                 |                                    |                                             |                                            | <b>1.978.540</b> | <b>Carrying Amounts</b>                                             |

| <b>31 Desember 2019 / December 31, 2019</b>  |                                  |                                    |                                             |                                            |                  |                                             |
|----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| <b>Saldo Awal/<br/>Beginning<br/>Balance</b> | <b>Penambahan/<br/>Additions</b> | <b>Pengurangan/<br/>Deductions</b> | <b>Reklasifikasi/<br/>Reclassifications</b> | <b>Saldo Akhir/<br/>Ending<br/>Balance</b> |                  |                                             |
| <b>Biaya Perolehan</b>                       |                                  |                                    |                                             |                                            |                  | <b>Acquisition Costs</b>                    |
| <u>Pemilikan langsung</u>                    |                                  |                                    |                                             |                                            |                  | <u>Direct ownership</u>                     |
| Tanah                                        | 1.098.648                        | -                                  | -                                           | -                                          | 1.098.648        | Land                                        |
| Bangunan dan<br>prasarana                    | 996.816                          | 208                                | -                                           | 309                                        | 997.333          | Buildings and<br>improvements               |
| Kendaraan bermotor                           | 11.081                           | -                                  | 171                                         | -                                          | 10.910           | Motor vehicles                              |
| Mesin dan peralatan                          | 394.734                          | 500                                | 123                                         | -                                          | 395.111          | Machinery and<br>equipment                  |
| Perabotan dan<br>perlengkapan kantor         | 34.820                           | 671                                | 483                                         | -                                          | 35.008           | Furniture, fixtures and<br>office equipment |
| Subtotal                                     | 2.536.099                        | 1.379                              | 777                                         | 309                                        | 2.537.010        | Subtotal                                    |
| <u>Aset dalam<br/>penyelesaian</u>           |                                  |                                    |                                             |                                            |                  | <u>Construction<br/>in-progress</u>         |
| Bangunan<br>dan prasarana                    | 1.575                            | 353                                | -                                           | (309)                                      | 1.619            | Buildings and<br>improvements               |
| <b>Total Biaya<br/>Perolehan</b>             | <b>2.537.674</b>                 | <b>1.732</b>                       | <b>777</b>                                  | <b>-</b>                                   | <b>2.538.629</b> | <b>Total Acquisition<br/>Costs</b>          |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. ASET TETAP (Lanjutan)**

**11. FIXED ASSETS (Continued)**

| 31 Desember 2019 / December 31, 2019                  |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           |                                                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                       | Saldo Awal/<br><i>Beginning<br/>Balance</i> | Penambahan/<br><i>Additions</i> | Pengurangan/<br><i>Deductions</i> | Reklasifikasi/<br><i>Reclassifications</i> | Saldo Akhir/<br><i>Ending<br/>Balance</i> |                                                             |
| <b>Akumulasi Penyusutan</b>                           |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           | <b>Accumulated Depreciation</b>                             |
| <u>Pemilikan langsung</u>                             |                                             |                                 |                                   |                                            |                                           | <u>Direct ownership</u>                                     |
| Bangunan dan prasarana                                | 256.659                                     | 38.915                          | -                                 | -                                          | 295.574                                   | Buildings and improvements                                  |
| Kendaraan bermotor                                    | 10.891                                      | 75                              | 171                               | -                                          | 10.795                                    | Motor vehicles                                              |
| Mesin dan peralatan                                   | 144.851                                     | 16.727                          | 123                               | -                                          | 161.455                                   | Machinery and equipment                                     |
| Perabotan dan perlengkapan kantor                     | 31.889                                      | 1.535                           | 357                               | -                                          | 33.067                                    | Furniture, fixtures and office equipment                    |
| <b>Total Akumulasi Penyusutan</b>                     | 444.290                                     | 57.252                          | 651                               | -                                          | 500.891                                   | <b>Total Accumulated Depreciation</b>                       |
| <b>Penurunan Nilai</b>                                | 2.762                                       | -                               | -                                 | -                                          | 2.762                                     | <b>Impairment Losses</b>                                    |
| <b>Total Akumulasi Penyusutan dan Penurunan Nilai</b> | 447.052                                     | 57.252                          | 651                               | -                                          | 503.653                                   | <b>Total Accumulated Depreciation and Impairment Losses</b> |
| <b>Jumlah Tercatat</b>                                | <b>2.090.622</b>                            |                                 |                                   |                                            | <b>2.034.976</b>                          | <b>Carrying Amounts</b>                                     |

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

*Allocation of depreciation expense for the years ended December 31, 2020 and 2019 is as follows:*

|                                     | 2020          | 2019          |                                      |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------|
| Beban pokok pendapatan (Catatan 27) | 34.196        | 34.192        | Cost of revenues (Note 27)           |
| Umum dan administrasi (Catatan 29)  | 22.296        | 23.060        | General and administrative (Note 29) |
| <b>Total</b>                        | <b>56.492</b> | <b>57.252</b> | <b>Total</b>                         |

Rincian penjualan aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

*The details of sales of fixed assets for the years ended December 31, 2020 and 2019 is as follows:*

|                                       | 2020       | 2019      |                                     |
|---------------------------------------|------------|-----------|-------------------------------------|
| Hasil penjualan aset tetap            | 286        | 160       | Proceeds from sale of fixed assets  |
| Nilai buku neto aset tetap            | 133        | 126       | Net book value of fixed assets      |
| <b>Laba atas penjualan aset tetap</b> | <b>153</b> | <b>34</b> | <b>Gain on sale of fixed assets</b> |

Rincian aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

*The details of construction in progress assets as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:*

|                        | Presentase Penyelesaian/<br><i>Percentage of Completion (%)</i> |        | Akumulasi Biaya/<br><i>Accumulated Cost (Rp)</i> |       |                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|-------|---------------------------|
|                        | 2020                                                            | 2019   | 2020                                             | 2019  |                           |
| Bangunan dan prasarana | 99,80%                                                          | 99,80% | 1.151                                            | 1.619 | Building and improvements |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**11. ASET TETAP (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, aset dalam penyelesaian terutama merupakan proyek pembangunan taman bermain Jungleland milik PT Jungleland Asia, Entitas Anak, untuk pembangunan area rekreasi dan pariwisata berdasarkan perjanjian-perjanjian (kontrak) kerjasama dengan pihak ketiga. Pekerjaan aset dalam penyelesaian ini terhenti sejak tahun 2018 dan belum dapat dilanjutkan sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian.

Aset tetap, kecuali tanah, diasuransikan terhadap risiko bencana alam, risiko kebakaran dan risiko lainnya, kepada PT Jasa Raharja Putera dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp887,76 miliar dan Rp1,76 triliun pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Tanah dan bangunan milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang yang diperoleh dari PT Bank Bukopin Tbk dan pembiayaan Musyarakah yang diperoleh dari PT Bank Syariah Bukopin (Catatan 19 dan 20). Tanah dan bangunan serta mesin (*rides*) milik PT Jungleland Asia (JLA), Entitas Anak, digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang yang diperoleh dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 19).

Tidak terdapat aset tetap yang tidak terpakai sementara dan tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap, manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai telah memadai.

**12. DANA DALAM PEMBATAHAN**

|                                        | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk | 1.884        | 1.773        |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 | 1.414        | 1.267        |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 670          | 716          |
| PT Bank Bukopin Tbk                    | 531          | 531          |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | 431          | 594          |
| PT Bank Central Asia Tbk               | 361          | 575          |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)         | 554          | 550          |
| <b>Total</b>                           | <b>5.845</b> | <b>6.006</b> |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. FIXED ASSETS (Continued)**

As of December 31, 2020 and 2019, construction in progress mainly represents the project of Jungleland theme park owned by PT Jungleland Asia, Subsidiary, for the development of recreation and tourism area under the agreements (contracts) with third parties. The development works of construction in progress ceased from 2018 and have not been able to be resumed as of completion date of the consolidated financial statements.

Fixed assets, except for land, are insured against the risks of natural disaster, fire and others, with PT Jasa Raharja Putera, with sum insured amounting to Rp887.76 billion and Rp1.76 trillion as of December 31, 2020 and 2019, respectively. The Group's management believes that the sum insured is sufficient to cover the possible losses on the insured assets.

Land and building owned by the Company are pledged as collateral for long-term bank loans obtained from PT Bank Bukopin Tbk. and long-term Musyarakah financing obtained from PT Bank Syariah Bukopin (Notes 19 and 20) Land and building, and rides owned by PT Jungleland Asia (JLA), Subsidiary, are pledged as collateral for long-term bank loan obtained from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 19).

There are no fixed assets temporarily unused and there are no fixed assets that are discontinued from active use and not classified as available for sale.

Based on the review on the recoverable value of the fixed assets, the Group's management believes that the allowance for impairment is adequate

**12. RESTRICTED FUNDS**

|                                        |
|----------------------------------------|
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Bukopin Tbk                    |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  |
| PT Bank Central Asia Tbk               |
| Others (below Rp500 million)           |

**Total**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**12. DANA DALAM PEMBATASAN (Lanjutan)**

Seluruh dana dalam pembatasan Kelompok Usaha dalam denominasi mata uang Rupiah.

Seluruh dana dalam pembatasan merupakan dana yang dibatasi penggunaannya atas penjualan apartemen, kondominium dan rumah melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Perusahaan.

**13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

|                             | 2020           | 2019           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Sukaharja dan Tajurhalang   | 124.933        | 124.933        |
| Pamoyanan                   | 85.623         | 85.623         |
| Mulyaharja                  | 46.019         | 46.019         |
| Kloposepuluh dan Jumputrejo | 9.710          | 9.710          |
| <b>Total</b>                | <b>266.285</b> | <b>266.285</b> |

Tanah yang terletak di Desa Sukaharja dan Tajurhalang, Kecamatan Cijeruk, serta Kelurahan Mulyaharja dan Pamoyanan, Kota Bogor, Jawa Barat adalah tanah milik Perusahaan dengan luas keseluruhan 101,11 ha, yang diproyeksikan untuk pengembangan proyek real estat.

Tanah yang terletak di kawasan Kloposepuluh dan Jumputrejo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur adalah tanah milik Perusahaan dengan luas keseluruhan 4,2 ha, yang diproyeksikan untuk pengembangan proyek real estat.

**14. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH**

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka yang telah dibayarkan oleh Perusahaan untuk pembelian tanah seluas 500 Ha yang terletak di Sukarasa dan Selawangi, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan total harga pembelian sebesar Rp917,38 miliar (Catatan 37).

**15. UTANG USAHA**

|                              | 2020  | 2019  |
|------------------------------|-------|-------|
| <b>Pihak ketiga</b>          |       |       |
| PT Adhi Karya (Persero) Tbk  | 6.207 | 8.629 |
| PT Funworld Prima            | 5.817 | 5.817 |
| PT Elang Jaya Konstruksi     | 4.897 | 4.897 |
| PT Saka Jagad Pratama        | 3.109 | 3.204 |
| PT Aji Wijaya & Co           | 1.709 | 1.709 |
| PT Tricon Bangun Sarana      | 1.494 | 1.494 |
| PT Bringin Sejahtera Makmur  | 1.234 | 4.511 |
| PT Inti Bangun Buana Lestari | 1.105 | 1.105 |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. RESTRICTED FUNDS (Continued)**

All of the Group's restricted funds are denominated in Rupiah currency.

All restricted funds represent restricted funds related to sales of apartment, condominium and housing through Apartment Loan Program (KPA) and Housing Loan Program (KPR) of the Company.

**13. LAND FOR DEVELOPMENT**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Sukaharja and Tajurhalang   |  |
| Pamoyanan                   |  |
| Mulyaharja                  |  |
| Kloposepuluh and Jumputrejo |  |
| <b>Total</b>                |  |

Land located in Sukaharja, Tajurhalang, Mulyaharja and Pamoyanan, Bogor City, West Java are land owned by the Company with a total area of 101.11 ha, which are projected for the development of real estate projects.

Land located in the Kloposepuluh and Jumputrejo, Sidoarjo District, East Java are land owned by the Company with a total area of 4.2 ha, which are projected for the development of real estate projects.

**14. ADVANCES FOR PURCHASE OF LAND**

Advances for purchases of land are advances that have been paid by the Company regarding the purchase of land with total lot area of 500 Ha located in Sukarasa and Selawangi, Tanjungsari Sub-district, Bogor District, West Java with total purchase price amounting to Rp917.38 billion (Note 37).

**15. TRADE PAYABLES**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
|                              | <b>Third parties</b> |
| PT Adhi Karya (Persero) Tbk  |                      |
| PT Funworld Prima            |                      |
| PT Elang Jaya Konstruksi     |                      |
| PT Saka Jagad Pratama        |                      |
| PT Aji Wijaya & Co           |                      |
| PT Tricon Bangun Sarana      |                      |
| PT Bringin Sejahtera Makmur  |                      |
| PT Inti Bangun Buana Lestari |                      |



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. UTANG USAHA (Lanjutan)**

**15. TRADE PAYABLES (Continued)**

|                                    | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| PT Indomedia Outdoor               | 993           | 993           |
| PT DPavilion Kami Berkarya         | 748           | 748           |
| PT Asuransi Bringin Sejahtera      |               |               |
| Artamakmur                         | 581           | 581           |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)     | 15.899        | 13.264        |
| <b>Total pihak ketiga</b>          | <b>43.793</b> | <b>46.952</b> |
| <b>Pihak berelasi (Catatan 32)</b> |               |               |
| PT Jasa Boga Raya                  | 2.056         | 1.947         |
| <b>Total utang usaha</b>           | <b>45.849</b> | <b>48.899</b> |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| PT Indomedia Outdoor           |  |
| PT DPavilion Kami Berkarya     |  |
| PT Asuransi Bringin Sejahtera  |  |
| Artamakmur                     |  |
| Others (below Rp500 million)   |  |
| <b>Total third parties</b>     |  |
| <b>Related party (Note 32)</b> |  |
| PT Jasa Boga Raya              |  |
| <b>Total trade payables</b>    |  |

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

The summary of aging schedule of trade payables is as follows:

|                        | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Sampai dengan 60 hari  | 4.716         | 10.696        |
| 61 hari sampai 90 hari | 66            | 1.434         |
| Lebih dari 90 hari     | 41.067        | 36.769        |
| <b>Total</b>           | <b>45.849</b> | <b>48.899</b> |

Up to 60 days  
61 days to 90 days  
More than 90 days

**Total**

Rincian utang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

The detail of trade payables based on currencies is as follows:

|              | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|---------------|---------------|
| Rupiah       | 45.849        | 48.826        |
| Euro Eropa   | -             | 73            |
| <b>Total</b> | <b>45.849</b> | <b>48.899</b> |

Rupiah  
European Euro  
**Total**

**16. UTANG LAIN-LAIN**

**16. OTHER PAYABLES**

**a. Jangka Pendek**

**a. Current**

|                                    | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Pihak ketiga</b>                | <b>13.608</b> | <b>16.658</b> |
| <b>Pihak berelasi (Catatan 32)</b> |               |               |
| PT Minarak Brantas Gas             | -             | 7.282         |
| <b>Total</b>                       | <b>13.608</b> | <b>23.940</b> |

**Third parties**  
**Related party (Note 32)**  
PT Minarak Brantas Gas  
**Total**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**16. UTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)**

**b. Jangka Panjang**

|                          | <u>2020</u>         | <u>2019</u>         |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Pihak ketiga</b>      |                     |                     |
| PT Bintang Sakti Mandiri | 4.000               | 4.000               |
| <b>Total</b>             | <u><u>4.000</u></u> | <u><u>4.000</u></u> |

PT Bintang Sakti Mandiri

Pada tanggal 21 Maret 2014, JLA, Entitas Anak menandatangani perjanjian pinjaman dana operasional kepada PT Bintang Sakti Mandiri. Pinjaman ini dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 8% dan jatuh tempo pada tanggal 21 Maret 2015. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir sampai dengan tanggal 20 Maret 2022.

PT Minarak Brantas Gas

Utang kepada PT Minarak Brantas Gas merupakan utang dana talangan yang diterima oleh Perusahaan dan JLA, Entitas Anak dengan jumlah keseluruhan masing-masing sebesar Rp3,78 miliar dan Rp3,5 miliar. Pinjaman ini tidak dikenai bunga dan jatuh tempo pada tanggal 30 Desember 2020. Pada tanggal 28 Desember 2020, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 30 Desember 2022.

Seluruh utang lain-lain Kelompok Usaha dalam denominasi mata uang Rupiah.

**17. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITANGGUHKAN**

|                                                   | <u>2020</u>          | <u>2019</u>          |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Uang muka pelanggan:</b>                       |                      |                      |
| Penjualan tanah                                   | 54.400               | 54.400               |
| Penjualan unit apartemen                          | 22.564               | 8.043                |
| Penjualan tiket "Jungleland dan Jungle Waterpark" | 7.030                | 6.371                |
| Penyewa rumah toko dan kios                       | 1.216                | 1.283                |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)                    | 3.197                | 1.355                |
| <b>Total uang muka pelanggan</b>                  | <u><u>88.407</u></u> | <u><u>71.452</u></u> |
| <b>Pendapatan ditangguhkan</b>                    |                      |                      |
| Penyewa rumah toko dan kios                       | 1.657                | 1.297                |
| Penjualan unit apartemen                          | -                    | 11.036               |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)                    | 402                  | 2.031                |
| <b>Total pendapatan ditangguhkan</b>              | <u><u>2.059</u></u>  | <u><u>14.364</u></u> |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. OTHER PAYABLES (Continued)**

**b. Non-Current**

**Third party**  
*PT Bintang Sakti Mandiri*

**Total**

PT Bintang Sakti Mandiri

*On March 21, 2014, JLA, a Subsidiary, signed a loan agreement for operational funding with PT Bintang Sakti Mandiri. This payable bears an annual interest rate of 8% and was to be due on March 21, 2015. This agreement has been extended several times, and the latest until March 20, 2022.*

PT Minarak Brantas Gas

*Payable to PT Minarak Brantas Gas represents bridging loan received by the Company and JLA, Subsidiary with a total amounting to Rp3.78 billion and Rp3.5 billion. These payables are non-interest bearing and due on December 30, 2020. As of December 28, 2020, these agreements have been extended until December 30, 2022.*

*All of the Group's other payables are denominated in Rupiah currency.*

**17. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND DEFERRED REVENUE**

**Advances from customers**  
*Sales of land*  
*Sales of unit of apartment*  
*Sales of tickets "Jungleland and Jungle Waterpark"*  
*Tenants of shophouses and stalls*  
*Others (below Rp500 million)*

**Total advances from customers**

**Deferred revenue**  
*Tenants of shophouses and stalls*  
*Sales of unit of apartment*  
*Others (below Rp500 million)*

**Total deferred revenue**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN  
DITANGGUHKAN (Lanjutan)**

**17. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND DEFERRED  
REVENUE (Continued)**

|                                                       | <b>2020</b> | <b>2019</b> |                                                    |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------|
| Total uang muka pelanggan dan pendapatan ditangguhkan | 90.466      | 85.816      | Total advances from customers and deferred revenue |
| Bagian yang direalisasi dalam satu tahun              | 90.466      | 85.244      | Realized within one year                           |
| <b>Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun</b>  | <b>-</b>    | <b>572</b>  | <b>Realized more than one year</b>                 |

Uang muka pelanggan terutama merupakan uang muka penjualan tanah dan unit apartemen yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Advances from customers mainly represent advances of sale of land and apartment units that have not met the criteria for revenue recognition.

**18. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR**

**18. ACCRUED EXPENSES**

|                                            | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   |                                                   |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------------------------|
| Bunga pinjaman                             | 48.153         | 23.827        | Loan interest                                     |
| Pengembangan tanah, bangunan dan prasarana | 44.548         | 44.508        | Development of land, buildings and infrastructure |
| Honorarium tenaga ahli                     | 6.662          | 2.285         | Professional fees                                 |
| Legal                                      | 6.430          | 6.430         | Legal                                             |
| Konstruksi bangunan                        | 3.416          | 4.305         | Building construction                             |
| Pajak dan denda                            | 1.260          | 1.484         | Taxes and penalty                                 |
| Denda keterlambatan                        | 860            | 880           | Penalty for late payment                          |
| Listik, air dan telepon                    | 542            | 408           | Electricity, water and telephone                  |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)             | 10.854         | 11.899        | Others (below Rp500 million)                      |
| <b>Total</b>                               | <b>122.725</b> | <b>96.026</b> | <b>Total</b>                                      |

Beban pengembangan tanah, bangunan dan prasarana yang masih harus dibayar merupakan estimasi dari pengembangan proyek Perumahan Bogor Nirwana Residence.

Accrued development of land, buildings and infrastructure represents estimated cost for project development of housing estate in Bogor Nirwana Residence.

**19. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

**19. LONG-TERM BANK LOANS**

|                                                    | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |                                        |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------|
| PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk             | 365.255        | 365.255        | PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Bukopin Tbk                                | 106.741        | 106.941        | PT Bank Bukopin Tbk                    |
| Total                                              | 471.996        | 472.196        | Total                                  |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | (5.978)        | (17.069)       | Less current portion                   |
| <b>Bagian jangka panjang</b>                       | <b>466.018</b> | <b>455.127</b> | <b>Long-term portion</b>               |

**19. UTANG BANK JANGKA PANJANG** *(Lanjutan)*

**a. PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

1. Pada tanggal 31 Maret 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi yang akan digunakan untuk pembiayaan kembali The Jungle Waterpark Bogor dari Bukopin dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp45 miliar. Fasilitas kredit ini dikenai tingkat bunga tahunan sebesar 13% dan jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2021. Pinjaman ini dijamin dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 m<sup>2</sup> dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D. Pada tanggal 29 Oktober 2018, Perusahaan mendapat persetujuan restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit (SPRFK), yang mengubah tingkat suku bunga tahunan menjadi 12,5% dan jatuh tempo pinjaman menjadi tanggal 31 Maret 2021, serta dijamin dengan 6 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 39.233 m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan kembali mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit (SPRFK), yang mengubah ketentuan jatuh tempo pinjaman menjadi bulan Desember 2025.

Pada tanggal 8 Mei 2020, Perusahaan kembali mendapatkan persetujuan *addendum* atas restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan SPRFK yang mengubah jadwal angsuran yang harus dibayar oleh Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo utang atas fasilitas pinjaman ini masing-masing sebesar Rp44,13 miliar dan Rp44,22 miliar.

2. Pada tanggal 16 Mei 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi untuk pengembangan kawasan Bogor Nirwana Residence dari Bukopin sebesar Rp75 miliar. Fasilitas kredit ini akan jatuh tempo pada bulan Juni 2020 dan dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 11%. Pinjaman ini dijamin dengan 12 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 68.998 m<sup>2</sup> dan 50 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMARS) atas unit kondotel Aston Bogor Hotel dan Resort Tower D.

Pada tanggal 29 Oktober 2018, Perusahaan mendapat persetujuan restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan SPRFK, yang mengubah tingkat suku bunga tahunan menjadi 12,5% serta jatuh tempo pinjaman menjadi tanggal 21 Mei 2021, serta dijamin dengan 6 SHGB atas tanah dan bangunan seluas 39.233 m<sup>2</sup>.

**19. LONG-TERM BANK LOANS** *(Continued)*

**a. PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

1. On March 31, 2016, the Company obtained an investment credit facility from Bukopin that was used for refinancing of The Jungle Water Park Bogor with a credit ceiling amounting to Rp45 billion. This loan bears an annual interest rate of 13% and will be due on March 31, 2021. This loan is secured with 12 SHGB of land with a total area of 68,998 sqm and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort. On October 29, 2018, the Company obtained an approval for restructuring of this credit facility based on the Credit Facility Restructuring Agreement (SPRFK), which revised the annual interest rate to become 12.5% and the loan maturity date to become March 31, 2021, and is secured with 6 SHGB of land and building covering an area of 39,233 sqm.

On September 26, 2019, the Company re-obtained an approval for restructuring of this credit facility based on the Credit Facility Restructuring Agreement (SPRFK), which revised the loan maturity to become due in December 2025.

On May 8, 2020, the Company re-obtained an approval for the addendum on the restructuring of this credit facility based on the SPRFK which revised the installment schedule to be paid by the Company.

As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding balance of this loan facility amounted to Rp44.13 billion and Rp44.22 billion, respectively.

2. On May 16, 2013, the Company obtained an investment credit facility from Bukopin amounting to Rp75 billion, which was used for the development of Bogor Nirwana Residence area. This was to be due in June 2020 and bears an annual interest rate of 11%. This loan is secured with 12 SHGB of land with an area of 68,998 sqm and 50 Certificate of Property Rights on Apartments (SHMARS) of Condotel Tower D Aston Bogor Hotel and Resort.

On October 29, 2018, the Company obtained an approval for restructuring of the credit facility based on the SPRFK, which revised the annual interest rate to become 12.5% and the loan maturity date to become due on May 21, 2021, and is secured with 6 SHGB of land and building covering an area of 39,233 sqm.

**19. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan kembali mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan SPRFK, yang mengubah ketentuan jatuh tempo pinjaman menjadi bulan Desember 2025.

Pada tanggal 8 Mei 2020, Perusahaan kembali mendapatkan persetujuan *addendum* atas restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan SPRFK, yang mengubah jadwal angsuran yang harus dibayar oleh Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo utang atas fasilitas pinjaman ini masing-masing sebesar Rp62,38 miliar dan Rp62,48 miliar.

3. Pada tanggal 29 Oktober 2018, Perusahaan mendapat persetujuan restrukturisasi atas fasilitas Pinjaman Rekening Koran menjadi fasilitas Kredit Modal Kerja The Jungle Water Park dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp5 miliar dan dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 12,5%, serta jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2022. Pinjaman ini dijamin dengan 6 SHGB atas tanah di Mulyaharja, Bogor seluas 39.233 m<sup>2</sup> milik Perusahaan.

Pada tanggal 8 Mei 2020, Perusahaan kembali mendapatkan persetujuan *addendum* atas restrukturisasi atas fasilitas kredit ini berdasarkan SPRFK, yang mengubah jadwal angsuran yang harus dibayar oleh Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo utang atas fasilitas pinjaman ini masing-masing sebesar Rp226,91 juta dan Rp243,32 juta.

Berdasarkan perjanjian kredit dengan Bukopin, selama fasilitas kredit belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari Bukopin:

1. Memberikan pinjaman kepada anggota Kelompok Usaha yang lain atau kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan bidang usaha Perusahaan.
2. Melakukan pembayaran/pelunasan pinjaman kepada pemegang saham.
3. Melakukan *overdraft* dan *cross selling*.
4. Melakukan perubahan pemegang saham.

Selain ketentuan diatas, Perusahaan juga diwajibkan untuk mematuhi ketentuan berikut:

1. Menjaga rasio agunan sebesar 125% dari sisa pinjaman terutang.
2. Menyerahkan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit selambatnya 180 hari sejak tanggal pelaporan keuangan.
3. Memberitahukan secara tertulis kepada Bukopin, setiap perubahan Anggaran Dasar Perusahaan.

**19. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

On September 26, 2019, the Company re-obtained an approval for restructuring of this credit facility based on the SPRFK, which revised the loan maturity to become due in December 2025.

On May 8, 2020, the Company re-obtained an approval for the addendum on the restructuring of this credit facility based on the SPRFK which revised the installment schedule to be paid by the Company.

As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding balance of this loan facility amounted to Rp62.38 billion and Rp62.48 billion, respectively.

3. On October 29, 2018, the Company obtained an approval for restructuring of the Current Account Loan facility to become The Jungle Water Park Working Capital Loan facility with a maximum loan amounting to Rp5 billion and bears an annual interest rate of 12.5%, and will be due on December 28, 2022. This loan is secured with 6 SHGB on land in Mulyaharja, Bogor covering an area of 39,233 sqm owned by the Company.

On May 8, 2020, the Company re-obtained an approval for the addendum on the restructuring of this credit facility based on the SPRFK which revised the installment schedule to be paid by the Company.

As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding balance of this loan facility amounted to Rp226.91 million and Rp243.32 million, respectively.

According to the loan agreement with Bukopin, if the credit is not yet fully paid, the Company is restricted from performing the following items without prior written approval from Bukopin:

1. Provide loans to members of other Group or other parties which are not related with the Company's business line.
2. Pay off/settle any loan to shareholders.
3. Perform overdraft and cross selling.
4. Perform changes to composition of shareholders.

In addition to the conditions above, the Company is also required to comply with the following condition:

1. Maintain a collateral ratio of 125% of the outstanding loan.
2. Hand over an audited annual financial report no later than 180 days from the financial reporting date.
3. Notify Bukopin by letter, every amendment to the Company's Articles of Association.

**19. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

**b. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)**

Pada tanggal 7 November 2014, PT Jungleland Asia (JLA), Entitas Anak, memperoleh fasilitas Kredit Investasi *Refinancing* dari BRI sebesar Rp542,23 miliar dalam bentuk *Pseudo RC* Maksimum Co. Menurun dan Rp100 miliar untuk *Cost to Complete* (CTC). Pinjaman ini akan digunakan untuk pembiayaan kembali atas aset proyek Jungleland Adventure Theme Park. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 7 November 2021 (termasuk masa tenggang selama 12 bulan) dan dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 12%.

Fasilitas kredit investasi *refinancing* tersebut akan digunakan dengan rincian sebagai berikut:

- Pelunasan pinjaman Raiffeisen Bank International AG (RBI) di Singapura sebesar Rp280,37 miliar;
- Pelunasan fasilitas pinjaman di Bukopin sebesar Rp22 miliar;
- Pelunasan utang kontraktor sebesar Rp96,87 miliar; dan
- Pelunasan utang kontraktor PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp143 miliar.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Jungleland Adventure Theme Park senilai Rp1,19 triliun dan wahana, *rides*, *mechanical* dan *electrical* serta persediaan senilai Rp264,91 miliar.

Pada tanggal 4 Desember 2018, JLA memperoleh persetujuan restrukturisasi pinjamannya dengan BRI dengan rincian sebagai berikut:

- Fasilitas Kredit Investasi *Refinancing* dengan pagu pinjaman sebesar Rp542,23 miliar dan akan jatuh tempo pada bulan November 2028. Pinjaman ini dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 10% dan bunga ditangguhkan 2% per tahun (2018), 10% per tahun dan 5% pembayaran angsuran bunga ditangguhkan (Januari 2019 sampai dengan Desember 2023), 10% per tahun dan 10% pembayaran angsuran bunga ditangguhkan dibayarkan (Januari 2024 sampai dengan Desember 2027) dan 10% per tahun dan 35% pembayaran angsuran bunga ditangguhkan (Januari 2028 sampai dengan lunas).

**19. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreement.

**b. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI)**

On November 7, 2014, PT Jungleland Asia (JLA), a Subsidiary, obtained an Investment Loan Refinancing from BRI amounting to Rp542.23 billion in the form of *RC Pseudo Maximum Co. Descending* and Rp100 billion for *Cost to Complete* (CTC). This loan will be used to refinance project assets of the Jungleland Adventure Theme Park. This loan will be due on November 7, 2021 (including a grace period of 12 months) and bears an annual interest rate of 12%.

*Refinancing investment credit facility was used with the following details:*

- Repayment of Raiffeisen Bank International AG (RBI) in Singapore amounting to Rp280.37 billion;*
- Repayment of loan facility from Bukopin amounting to Rp22 billion;*
- Repayment of payable to contractors amounting to Rp96.87 billion; and*
- Repayment of payable to contractor (PT Bukit Jonggol Asri) amounting to Rp143 billion.*

*This loan is secured with land and building of Jungleland Adventure Theme Park amounting to Rp1.19 trillion and rides, mechanical and electrical and inventories amounting Rp264.91 billion.*

*On December 4, 2018, JLA, entered into loan restructuring agreement with BRI with details as follows:*

- Refinancing Investment Credit Facility with a credit ceiling of Rp542.23 billion and will be due in November 2028. This loan bears an annual interest rate of 10% and deferred interest of 2% per annum (2018), 10% per annum and 5% payment of deferred interest installments (January 2019 to December 2023), 10% per annum and 10% payment of deferred interest installment (January 2024 to December 2027) and 10% per annum and 35% payment of deferred interest installments (January 2028 until fully paid).*

**19. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

2. Fasilitas Kredit Investasi *Cost to Complete* dengan pagu pinjaman sebesar Rp41,26 miliar dan akan jatuh tempo pada November 2025. Pinjaman ini dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 10% dan bunga ditangguhkan 2% per tahun (2018), 10% per tahun dan 5% pembayaran angsuran bunga ditangguhkan (Januari 2019 sampai dengan Desember 2023), 10% per tahun dan 10% pembayaran angsuran bunga ditangguhkan (Januari 2024 sampai dengan Desember 2027) dan 10% per tahun dan 35% pembayaran angsuran bunga ditangguhkan (Januari 2028 sampai dengan lunas).

Pada tanggal 29 Juni 2020, JLA, Entitas Anak memperoleh persetujuan restrukturisasi atas fasilitas kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Surat persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit (SPRFK) sehubungan dengan dampak pandemi Covid-19. Beberapa perubahan terkait restrukturisasi ini adalah sebagai berikut:

1. JLA mendapatkan penundaan pembayaran pokok dan bunga pinjaman selama tahun 2020;
2. Perhitungan suku bunga sejak bulan Juni 2020 sampai dengan Januari 2021 akan ditangguhkan dan disesuaikan pembayarannya sejak bulan Februari 2021;
3. Pembayaran bunga tertunggak sampai dengan tanggal 31 Mei 2020 akan diperhitungkan sebagai bagian pembayaran cicilan sejak bulan Februari 2021 sampai dengan November 2028; dan
4. JLA diwajibkan memberikan tambahan *affirmative covenant* berupa *personal guarantee* sebesar Rp250 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo utang bank atas fasilitas pinjaman ini sebesar Rp365,25 miliar.

Berdasarkan perjanjian kredit dengan BRI, selama fasilitas kredit belum dilunasi, JLA tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari BRI:

1. Melakukan merger, akuisisi, penjualan aset, dan *go public*.
2. Memperoleh pinjaman/kredit baru dari bank atau lembaga keuangan lain yang dapat mengganggu kelancaran pembayaran kewajiban.
3. Memberikan pinjaman kepada pemegang saham dengan alasan apapun yang dapat mengganggu kelancaran pembayaran.
4. Melunasi dan membayar utang berikut bunga kepada pemegang saham sebelum utang bank dilunasi.
5. Melakukan pembayaran bunga atas utang kepada pemegang saham.

**19. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

2. *Cost to Complete Investment Credit Facility* with a credit ceiling of Rp41.26 billion and will be due in November 2025. This loan bears an annual interest rate of 10% and deferred interest 2% per annum (2018), 10% per annum and 5% payment of deferred interest installments (January 2019 to December 2023), 10% per annum and 10% payment of deferred interest installment (January 2024 to December 2027) and 10% per annum and 35% payment of deferred interest installments (January 2028 until fully paid).

On June 29, 2020, JLA, Subsidiary, obtained an approval for restructuring of its credit facility obtained from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk based on the Credit Facility Restructuring Agreement (SPRFK) in relation to the impact of Covid-19 pandemic. Several changes regarding this restructuring are as follows:

1. JLA obtained suspension of payment on loan principals and interests during the year of 2020;
2. Calculation of interest from June 2020 until January 2021 will be deferred and its payment will be adjusted from February 2021;
3. Payments of interest in arrears until May 31, 2020 will be calculated as part of installment payments from February 2021 until November 2028; and
4. JLA is required to provide an additional affirmative covenant in the form of personal guarantee amounting to Rp250 billion.

As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding balance of this loan facility amounted to Rp365.25 billion.

According to the loan agreement with BRI, if the credit is not yet fully paid, JLA is restricted from performing the following items without prior written approval from BRI:

1. Conduct merger, acquisition, selling assets, and going public.
2. Obtain a new loan credit facility from another bank or financial institution that may disrupt the payment of the obligations.
3. Lend to shareholders with whatever reason that may disrupt the payment.
4. Settle and pay off any debt including the interest to the shareholders prior to bank loan is full.
5. Make interest payment of loan to shareholders.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**19. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

6. Melakukan pembagian dividen kepada para pemegang saham, kecuali digunakan lagi sebagai tambahan modal disetor JLA atau karena ketentuan yang berlaku.
7. Mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga.
8. Menyerahkan/mengalihkan kepada pihak lain sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban terkait dengan fasilitas kredit ini.
9. Mengikatkan diri sebagai penanggung atau penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan JLA kepada pihak lain.
10. Melakukan penyertaan ke perusahaan lain.
11. Melakukan investasi, perluasan lahan dan penjualan aset JLA melebihi Rp10 miliar.
12. Menyewakan aset yang dijaminkan di bank kepada pihak lain untuk operasional usaha.
13. Melakukan perubahan anggaran dasar, merubah susunan pengurus, perubahan/pengalihan kepemilikan saham, perubahan struktur permodalan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan kredit yang ditentukan dalam perjanjian.

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH**

|                                                    | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| PT Bank Syariah Bukopin                            | 68.849        | 68.949        |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | (90)          | (120)         |
| <b>Bagian jangka panjang</b>                       | <b>68.759</b> | <b>68.829</b> |

1. Pada tanggal 7 Juni 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari PT Bank Syariah Bukopin (Syariah Bukopin) dengan pagu sebesar Rp40 miliar, yang digunakan untuk keperluan pengembangan Cluster perumahan di Kawasan Bogor Nirwana Residence. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada bulan Juli 2017.

Pada tanggal 29 Agustus 2018, Perusahaan mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas fasilitas pembiayaan ini berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan (SPRFP), yang mengubah tingkat nisbah bagi hasil menjadi setara 12,50% per tahun dan jatuh tempo fasilitas menjadi tanggal 31 Desember 2018.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

6. Make dividend payment to shareholders, unless it is used as additional capital for JLA or because the provision is in force.
7. File for bankruptcy to the Commercial Court.
8. Submit/transfer to another party partly or wholly on the rights and obligations associated with this credit facility.
9. Bind itself as guarantor or guarantors of debt or pledge JLA's assets to other parties.
10. Make an investment in other companies.
11. Invest, expand and sell of JLA's assets exceeding Rp10 billion.
12. Lease of assets that are used as collateral in the bank to other parties for the company's operations.
13. Make any changes to the articles of association, changing the composition of the board, changes/transfer of ownership, changes in capital structure.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreement.

**20. MUSYARAKAH FINANCING**

|                                                    | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |                          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| PT Bank Syariah Bukopin                            | 68.849        | 68.949        | PT Bank Syariah Bukopin  |
| Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun | (90)          | (120)         | Less current portion     |
| <b>Bagian jangka panjang</b>                       | <b>68.759</b> | <b>68.829</b> | <b>Long-term portion</b> |

1. On June 7, 2013, the Company obtained a Musyarakah Working Capital Financing facility from PT Bank Syariah Bukopin (Syariah Bukopin) with a ceiling of Rp40 billion, which was used for the cluster development of Bogor Nirwana Residence. This facility was to be due in July 2017.

On August 29, 2018, the Company obtained an approval for restructuring of this financing facility based on the financing Facility Restructuring Agreement (SPRFP), which revised the profit sharing ratio to become 12.50% per annum and the facility maturity was to be due on December 31, 2018.



**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Lanjutan)**

2. Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada tanggal 7 Maret 2017 (termasuk masa tenggang selama 15 bulan). Fasilitas ini dijamin dengan tanah SHGB No. 657 dan SHGB No. 105 atas nama Perusahaan yang terletak di Mulyaharja - Bogor. Pada bulan Maret 2017, jatuh tempo fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan bulan Februari 2020.

Pada bulan Maret 2015, Perusahaan memperoleh *Line Facility* dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan keperluan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada bulan Februari 2018. Fasilitas ini dijamin dengan 5 SHGB atas tanah dan bangunan milik Perusahaan yang terletak di Mulyaharja - Bogor. Pada bulan Maret 2017, jatuh tempo fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan bulan Februari 2020. Selama masa fasilitas pembiayaan, Perusahaan harus menjaga stok kavling yang disimpan pada Syariah Bukopin dengan minimal rasio sebesar 125% dari jumlah pembiayaan berjalan.

Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan memperoleh *Line Facility* dari Syariah Bukopin dengan pagu sebesar Rp15 miliar, yang digunakan keperluan untuk pengembangan Apartemen Jungle Sky. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada bulan Februari 2018. Fasilitas ini dijamin dengan 2 SHGB atas tanah dan bangunan milik Perusahaan yang terletak di Mulyaharja - Bogor. Perusahaan telah mencairkan sebagian fasilitas pembiayaan ini sebesar Rp3,5 miliar. Pada bulan Maret 2017, jatuh tempo fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan bulan Februari 2020.

3. Pada tanggal 28 Desember 2018, Perusahaan melakukan restrukturisasi semua fasilitas yang dimiliki menjadi satu fasilitas pembiayaan yaitu *Line Facility* Musyarakah (*Non-Revolving*), yang digunakan untuk Modal Kerja Operasional dan proyek Cluster-cluster Bogor Nirwana Residence dan Apartemen Jungle Sky. Porsi bank sebesar Rp68,48 miliar atau setara dengan 56% dari seluruh porsi nilai proyek. Jangka waktu fasilitas sebelumnya sampai dengan tanggal 31 Desember 2018 dan Februari 2020 menjadi tanggal 30 November 2023.

**20. MUSYARAKAH FINANCING (Continued)**

2. In March 2014, the Company obtained a Musyarakah Working Capital Financing facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15 billion, which was used for the development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due on March 7, 2017 (include grace period of 15 months). This facility is secured with land under SHGB No. 657 and SHGB No. 105 owned by the Company in Mulyaharja - Bogor. In March 2017, the maturity of this facility was extended until February 2020.

In March 2015, the Company obtained Line Facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15 billion, which was used for development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due in February 2018. The facility is secured with 5 SHGB of land and buildings owned by the Company which is located in Mulyaharja - Bogor. In March 2017, the maturity of this facility was extended until February 2020. During the period of financing facilities, the Company must maintain its land inventory which is kept in Syariah Bukopin with a minimum ratio of 125% of the current outstanding financing.

In October 2016, the Company obtained Line Facility from Syariah Bukopin with a ceiling of Rp15 billion, which was used for the development of Jungle Sky Apartment. This facility was to be due in February 2018. The facility is secured with 2 SHGB of land and buildings owned by the Company located in Mulyaharja - Bogor. The Company has partial drawdown from this financing facility amounting to Rp3.5 billion. In March 2017, the maturity of this facility was extended until February 2020.

3. On December 28, 2018, the Company restructured all facilities held into one financing facility, namely the Line Facility Musyarakah (*Non-Revolving*), which was used for the purpose of Operational Working Capital and the Bogor Nirwana Residence Cluster and Jungle Sky Apartment projects. The bank's portion is Rp68.48 billion or equivalent to 56% of the total portion of the project value. The previous facility period up to December 31, 2018 and February 2020 will be due on November 30, 2023.

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH** *(Lanjutan)*

Nisbah bagi hasil sebelumnya Bank sebesar 9,05% dan Perusahaan sebesar 90,95% menjadi Bank sebesar 30,12% dan Perusahaan sebesar 69,88%. Untuk bulan Desember 2018 sampai dengan November 2019, nisbah bagi hasil setara 10,5% per tahun dan selisih nisbah sebesar 2% per tahun (Desember 2018 sampai dengan November 2019) ditangguhkan dan dibayarkan pada akhir masa pembiayaan (bulan November 2023).

Ketentuan dan persyaratan pada fasilitas sebelumnya merupakan satu kesatuan dengan Akad *Line Facility Musyarakah* dan akad-akad lainnya yang telah dan akan dibuat dan tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya.

Fasilitas musyarakah untuk modal kerja dan *line facilities*, bersama dengan fasilitas pembiayaan lainnya dari Syariah Bukopin telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir pada tanggal 27 Desember 2019.

Pada tanggal 27 Desember 2019, Perusahaan mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas fasilitas ini berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan (SPRFP), yang mengubah tingkat nisbah bagi hasil menjadi setara 12% per tahun dan jatuh tempo fasilitas menjadi tanggal 28 Desember 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo utang atas fasilitas ini masing-masing sebesar Rp68,85 miliar dan Rp68,95 miliar.

Berdasarkan perjanjian fasilitas pembiayaan dengan Syariah Bukopin, selama fasilitas belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini tanpa persetujuan tertulis dari Syariah Bukopin sebagai berikut:

1. Melakukan pembayaran/pelunasan atas pinjaman dari pemegang saham.
2. Melakukan penjualan, transfer, perpindahan hak dan penjaminan aset yang menjadi agunan dalam perjanjian ini.
3. Mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga.
4. Menerima tambahan fasilitas pinjaman dari pihak manapun, kecuali dari pemegang saham atau pihak yang berhubungan dengan usaha Perusahaan.
5. Melakukan perubahan struktur permodalan Perusahaan, khususnya perubahan pemegang saham mayoritas.
6. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.
7. Melakukan *overdraft* dan *cross selling*.

**20. MUSYARAKAH FINANCING** *(Continued)*

The Bank and the Company's previous profit sharing ratio of 9.05% and 90.95%, respectively, has been changed to become 30.12% and 69.88%, respectively. For December 2018 to November 2019, the profit sharing ratio equals 10.5% per annum and the difference in ratio of 2% per annum (December 2018 to November 2019) is deferred and paid at the end of the financing period (November 2023).

The terms and conditions of the previous facility constitute a single unit with the Musyarakah Line Facility Agreement and other agreements that have been and will be made and cannot be separated from each other.

Musyarakah facilities for working capital and line facilities, together with other financing facilities from Syariah Bukopin have been restructured several times, most recently on December 27, 2019.

On December 27, 2019, the Company obtained an approval for restructuring of this facility based on the Financing Facility Restructuring Agreement, which revised the profit sharing ratio to become 12% per annum and the facility maturity will be due on December 28, 2025.

As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding balance of this facility amounted to Rp68.85 billion and Rp68.95 billion, respectively.

According to the financing facility agreement with Syariah Bukopin, if the facility is not yet fully paid, the Company is restricted from performing the following items without prior written approval from Syariah Bukopin as follows:

1. Pay off/settle any loan to shareholders.
2. Selling, transferring, transfer of rights and guaranteeing assets that have become the collateral in this agreement.
3. Filing for bankruptcy to the Commercial Court.
4. Receive additional loan facility from any party, except shareholders or a party that was related with the Company's business.
5. Change the Company's capital structure, specifically changes of the majority shareholders.
6. Conduct business activities that are contrary to Islamic principles.
7. Perform *overdraft* and *cross selling*.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**20. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Lanjutan)**

Pada tanggal 27 Oktober 2020, Perusahaan memperoleh persetujuan restrukturisasi atas seluruh fasilitas pembiayaan dari Syariah Bukopin berdasarkan Addendum Akad *Line Facility* Musyarakah, yang mengubah jadwal asuransi yang harus dibayar oleh Perusahaan dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 28 Desember 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian.

**21. PERPAJAKAN**

**a. Utang pajak**

|                         | 2020          | 2019          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Pajak penghasilan:      |               |               |
| Pasal 21                | 10.999        | 10.502        |
| Pasal 23 dan 26         | 1.419         | 1.182         |
| Pasal 29                | 7.047         | 7.472         |
| Pasal 4 (2)             | 28.310        | 28.630        |
| Pajak Pertambahan Nilai | 7.482         | 7.511         |
| Pajak Pembangunan I     | 6.207         | 10.286        |
| Pajak Bumi dan Bangunan | 6.127         | 3.914         |
| Pajak Hiburan           | 1             | 144           |
| <b>Total</b>            | <b>67.592</b> | <b>69.641</b> |

**b. Pajak penghasilan final**

Pendapatan usaha netto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp88,21 miliar dan Rp284,46 miliar. Jumlah pendapatan usaha netto yang dikenakan pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar nihil dan Rp5,13 miliar. Selisih atas pendapatan usaha netto dengan pendapatan usaha netto yang dikenakan pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp88,21 miliar dan Rp279,33 miliar dikenakan pajak dengan tarif yang berlaku.

Beban pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar nihil dan Rp131,73 juta.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**20. MUSYARAKAH FINANCING (Continued)**

On October 27, 2020, the Company obtained an approval for restructuring of all financing facilities obtained from Syariah Bukopin based on the Addendum to Musyarakah Line Facility Agreement, which revised the installment schedule to be paid by the Company with the maturity of the facility on December 28, 2025.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management believes that it has met all the requirements specified in the agreement.

**21. TAXATION**

**a. Taxes payable**

|                       |
|-----------------------|
| Income taxes:         |
| Article 21            |
| Articles 23 and 26    |
| Article 29            |
| Article 4 (2)         |
| Value Added Tax       |
| Development Tax I     |
| Land and Building Tax |
| Entertainment Tax     |
| <b>Total</b>          |

**b. Final income tax**

Net revenues for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp88.21 billion and Rp284.46 billion, respectively. The amount of net revenues subject to final income tax for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to nil and Rp5.13 billion, respectively. Difference on net revenues with net revenues subject to final income tax for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp88.21 billion and Rp279.33 billion, respectively, subject to an applicable tax rate.

Final income tax expense for the years ended December 31, 2020 and 2019 amounted to nil and Rp131.73 million, respectively.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**21. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**c. Rekonsiliasi pajak penghasilan badan**

Rekonsiliasi antara rugi sebelum taksiran manfaat pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran rugi fiskal Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                                                                                                               | <u>2020</u>            | <u>2019</u>            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Rugi sebelum taksiran manfaat pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian | (116.346)              | (111.008)              |
| Ditambah rugi Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan                                                    | <u>75.395</u>          | <u>23.225</u>          |
| Rugi Perusahaan sebelum beban pajak penghasilan                                                               | (40.951)               | (87.783)               |
| Koreksi fiskal:                                                                                               |                        |                        |
| Pajak                                                                                                         | 1.708                  | 1.291                  |
| Sumbangan dan representasi                                                                                    | 313                    | 98                     |
| Rugi (laba) atas penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final                                           | (885)                  | 11.234                 |
| Penghasilan bunga                                                                                             | (461)                  | (479)                  |
| Bagian atas rugi neto entitas asosiasi                                                                        | -                      | 1.299                  |
| Lain-lain                                                                                                     | <u>25.788</u>          | <u>31.399</u>          |
| Taksiran rugi fiskal                                                                                          | (14.488)               | (42.941)               |
| Kompensasi rugi fiskal tahun sebelumnya                                                                       |                        |                        |
| 2018                                                                                                          | (5.222)                | (5.222)                |
| 2019                                                                                                          | <u>(42.941)</u>        | <u>-</u>               |
| <b>Akumulasi rugi fiskal (pembulatan)</b>                                                                     | <b><u>(62.651)</u></b> | <b><u>(48.163)</u></b> |

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah taksiran rugi fiskal berdasarkan perhitungan sementara, karena Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan Badan tahun 2020 belum dilaporkan sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. TAXATION (Continued)**

**c. Reconciliation of the corporate income tax**

Reconciliation between loss before provision for tax benefit as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and the estimated fiscal loss of the Company for the years ended December 31, 2020 and 2019 are as follows:

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loss before provision for tax benefit per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income |
| Add Subsidiary's loss before income tax expense                                                                    |
| Loss before income tax expense attributable to the Company                                                         |
| Fiscal correction:                                                                                                 |
| Taxes                                                                                                              |
| Donations and representations                                                                                      |
| Loss (gain) subject to final income tax                                                                            |
| Interest income                                                                                                    |
| Equity in net loss of associated entity                                                                            |
| Others                                                                                                             |
| Estimated fiscal loss                                                                                              |
| Prior year fiscal losses compensation                                                                              |
| 2018                                                                                                               |
| 2019                                                                                                               |
| <b>Accumulated fiscal losses (rounded)</b>                                                                         |

In these consolidated financial statements, the amount of estimated fiscal loss is based on provisional calculations, as the 2020 Corporate Income Tax Return (SPT) has not yet been filed as of the completion date of the consolidated financial statements.

**21. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**d. Pajak tangguhan**

Rincian liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                                                                               | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Liabilitas pajak tangguhan atas penyesuaian nilai wajar akuisisi Entitas Anak | <u>20.185</u> | <u>25.231</u> |

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan karena aset pajak tangguhan tersebut tidak dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang sebelum manfaatnya berakhir.

**e. Pengampunan pajak**

Pada bulan Maret 2017, Perusahaan berpartisipasi dalam Program Pengampunan Pajak sesuai dengan Undang-undang No. 11 Tahun 2016 ("UU Pengampunan Pajak"). Perusahaan memperoleh Surat Penerimaan Pengakuan Harta Tambahan (SPPH) tertanggal 29 Maret 2017, dengan jumlah yang diakui sebagai aset pengampunan pajak sebesar Rp22 juta. Perusahaan membayar uang tebusan sebesar Rp1,1 juta. Perusahaan telah mendapatkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak pada tanggal 4 April 2017.

Pada bulan September 2016, PT Jungleland Asia (JLA), Entitas Anak, berpartisipasi dalam Program Pengampunan Pajak sesuai dengan Undang-undang No. 11 Tahun 2016 ("UU Pengampunan Pajak"). JLA memperoleh Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) tertanggal 30 September 2016, dengan jumlah yang diakui sebagai aset pengampunan pajak sebesar Rp1,54 miliar. JLA membayar uang tebusan sebesar Rp30,72 juta pada tanggal 30 September 2016.

**f. Perubahan tarif pajak**

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 1/2020 terkait kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk penanganan pandemi Corona Virus Disease ("COVID-19") yang di antara lain, merubah tarif pajak penghasilan badan dari 25% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020-2021 dan 20% untuk tahun fiskal 2022 ke depan.

Liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2020 telah dihitung dengan memperhitungkan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada saat realisasi.

**21. TAXATION (Continued)**

**d. Deferred tax**

The detail of deferred tax liability as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

Deferred tax liability on fair value adjustment from the acquisition of Subsidiary

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management decided not to recognize deferred tax assets since the deferred tax assets cannot be fully recovered through future taxable income before such benefits expire.

**e. Tax amnesty**

In March 2017, the Company participated in the Tax Amnesty Program in accordance with Law No. 11 Year 2016 ("Tax Amnesty Law"). The Company obtained Recognition of Additional Assets Receipt Letter (SPPH) dated March 29, 2017, with the amounts recognized as tax amnesty assets amounting to Rp22 million. The Company paid the related redemption money amounting to Rp1.1 million. The Company obtained Tax Amnesty Acknowledgement Letter on April 4, 2017.

In September 2016, PT Jungleland Asia (JLA), Subsidiary, participated in the Tax Amnesty Program in accordance with Law No. 11 Year 2016 ("Tax Amnesty Law"). JLA obtained Tax Amnesty Acknowledgement Letter (SKPP) dated September 30, 2016, with the amounts recognized as tax amnesty assets amounting to Rp1.54 billion. JLA paid the related redemption money amounting to Rp30.72 million on September 30, 2016.

**f. Tax rate changes**

On March 31, 2020, the Government issued Government Regulation No. 1/2020 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 25% to 22% for fiscal year 2020-2021 and 20% for fiscal year 2022 onwards.

Deferred tax liability as of December 31, 2020 has been calculated taking into account tax rates expected to be prevailing at the time they are realized.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha mencatat penyisihan imbalan pascakerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan dan PT Pointera Aktuaria Strategis (aktuaris independen), yang dalam laporannya tertanggal 25 April 2021 dan 20 Januari 2020, menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

|                       | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |                       |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Usia pensiun normal   | 55 tahun/<br>years | 55 tahun/<br>years | Normal pension age    |
| Tingkat diskonto      | 6.06%-6.67%        | 7.03%-7.15%        | Discount rate         |
| Tingkat kenaikan gaji | 5.00%-8.00%        | 5.00%-8.00%        | Salary increment rate |
| Tabel mortalita       | TMI 2019           | TMI 2011           | Table of mortality    |

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, yang merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti, masing-masing sebesar Rp22,55 miliar dan Rp20,06 miliar pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Rincian beban penyisihan imbalan kerja karyawan Kelompok Usaha yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

|                 | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |                      |
|-----------------|--------------|--------------|----------------------|
| Biaya jasa kini | 1.908        | 1.901        | Current service cost |
| Biaya bunga     | 1.414        | 1.192        | Interest cost        |
| <b>Total</b>    | <b>3.322</b> | <b>3.093</b> | <b>Total</b>         |

Mutasi pada liabilitas neto yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

|                                                                   | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------|
| Saldo awal tahun                                                  | 20.062        | 17.425        | Balance at beginning of year                           |
| Beban yang diakui pada laba rugi                                  | 3.322         | 3.093         | Expenses recognized in profit or loss                  |
| Pengukuran kembali yang diakui pada penghasilan komprehensif lain | 551           | 183           | Remeasurement recognized in other comprehensive income |
| Mutasi keluar kepada pihak berelasi                               | (70)          | -             | Transferred out to related party                       |
| Pembayaran imbalan                                                | (1.311)       | (639)         | Employee benefits payments                             |
| <b>Saldo Akhir Tahun</b>                                          | <b>22.554</b> | <b>20.062</b> | <b>Balance at End of Year</b>                          |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY**

As of December 31, 2020 and 2019, the Group recognizes provision for post-employment benefits based on the actuarial calculation of Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan and PT Pointera Aktuaria Strategis (independent actuary) in their reports dated April 25, 2021 and January 20, 2020, using "Projected Unit Credit" method with assumptions as follows:

Post-employment benefits liability recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of defined benefit obligation amounting to Rp22.55 billion and Rp20.06 billion as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

The details of employee benefits expense of the Group recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)**

Analisis sensitivitas kuantitatif untuk asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                                | <b>2020</b> | <b>2019</b> |                              |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|
| Tingkat diskonto               |             |             | Discount rate                |
| Kenaikan dalam 100 basis poin  | 21.092      | 18.798      | Increase by 100 basis points |
| Penurunan dalam 100 basis poin | 24.195      | 21.477      | Decrease by 100 basis points |
| Tingkat kenaikan gaji          |             |             | Salary increment rate        |
| Kenaikan dalam 100 basis poin  | 24.002      | 21.550      | Increase by 100 basis points |
| Penurunan dalam 100 basis poin | 21.236      | 18.710      | Decrease by 100 basis points |

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                     | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |                        |
|---------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Kurang dari 2 tahun | 2.750         | 932           | Less than 2 years      |
| 2 sampai 5 tahun    | 8.558         | 7.098         | Between 2 and 5 years  |
| 5 sampai 10 tahun   | 4.665         | 6.389         | Between 5 and 10 years |
| Lebih dari 10 tahun | 6.581         | 5.643         | Over 10 years          |
| <b>Total</b>        | <b>22.554</b> | <b>20.062</b> | <b>Total</b>           |

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti di akhir periode pelaporan adalah 7,94 tahun.

Kelompok Usaha memberikan imbalan kerja jangka pendek kepada Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing sebesar Rp2,39 miliar dan Rp3,85 miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, sedangkan liabilitas imbalan pascakerja masing-masing sebesar nihil pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja karyawan tersebut cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-undang Ketenagakerjaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

**23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

**a. Ekuitas - kepentingan nonpengendali**

Rincian ekuitas dari kepentingan nonpengendali atas aset neto Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                    | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------------|-------------|-------------|
| PT Jungleland Asia | (28)        | (20)        |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY  
(Continued)**

A quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

|                                | <b>2020</b> | <b>2019</b> |                              |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|
| Tingkat diskonto               |             |             | Discount rate                |
| Kenaikan dalam 100 basis poin  | 21.092      | 18.798      | Increase by 100 basis points |
| Penurunan dalam 100 basis poin | 24.195      | 21.477      | Decrease by 100 basis points |
| Tingkat kenaikan gaji          |             |             | Salary increment rate        |
| Kenaikan dalam 100 basis poin  | 24.002      | 21.550      | Increase by 100 basis points |
| Penurunan dalam 100 basis poin | 21.236      | 18.710      | Decrease by 100 basis points |

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

|                     | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |                        |
|---------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Kurang dari 2 tahun | 2.750         | 932           | Less than 2 years      |
| 2 sampai 5 tahun    | 8.558         | 7.098         | Between 2 and 5 years  |
| 5 sampai 10 tahun   | 4.665         | 6.389         | Between 5 and 10 years |
| Lebih dari 10 tahun | 6.581         | 5.643         | Over 10 years          |
| <b>Total</b>        | <b>22.554</b> | <b>20.062</b> | <b>Total</b>           |

The average duration of the defined benefit plan obligations at the end of the reporting period is 7.94 years.

The Group provides a short-term employee benefits to the Board of Commissioners and Board of Directors, totaling to Rp2.39 billion and Rp3.85 billion for the years ended December 31, 2020 and 2019, respectively, while the post-employment benefit liabilities amounted to nil as of December 31, 2020 and 2019.

The Group management believes that post employment benefits liability as of December 31, 2020 and 2019 are adequate to cover the requirements of Labor Law.

**23. NON-CONTROLLING INTEREST**

**a. Equity - non-controlling interest**

The details of equity from non-controlling interest in net asset of Subsidiary as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

|                    | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------------|-------------|-------------|
| PT Jungleland Asia | (28)        | (20)        |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (Lanjutan)**

**b. Jumlah rugi yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali**

Total rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali selama tahun 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                    | 2020 | 2019 |
|--------------------|------|------|
| PT Jungleland Asia | (8)  | (2)  |

**23. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)**

**b. Total loss attributable to non-controlling interest**

Total comprehensive loss for the year attributable to non-controlling interest during 2020 and 2019 is as follows:

PT Jungleland Asia

**24. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

**24. SHARE CAPITAL**

The composition of the Company's shareholders and their corresponding share ownership as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

| 2020                                         |                                                  |                                                          |                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|
|                                              | Total Saham<br>(Dalam Jutaan<br>Lembar Saham)/   |                                                          |                  |
|                                              | Number of<br>Shares<br>(In Million<br>of Shares) | Persentase<br>Kepemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership | Total/<br>Total  |
| PT Surya Global Nusantara                    | 8.753                                            | 38,76%                                                   | 875.304          |
| Banque De Luxembourg                         | 2.773                                            | 12,28%                                                   | 277.307          |
| Goldman Sachs and Co. LLC                    | 1.823                                            | 8,07%                                                    | 182.259          |
| Masyarakat (masing-masing<br>kurang dari 5%) | 9.233                                            | 40,89%                                                   | 923.321          |
| <b>Total</b>                                 | <b>22.582</b>                                    | <b>100,00%</b>                                           | <b>2.258.191</b> |
| 2019                                         |                                                  |                                                          |                  |
|                                              | Total Saham<br>(Dalam Jutaan<br>Lembar Saham)/   |                                                          |                  |
|                                              | Number of<br>Shares<br>(In Million<br>of Shares) | Persentase<br>Kepemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership | Total/<br>Total  |
| PT Surya Global Nusantara                    | 8.753                                            | 38,76%                                                   | 875.304          |
| Banque De Luxembourg                         | 2.773                                            | 12,28%                                                   | 277.307          |
| UBS AG LDN Branch                            | 2.088                                            | 9,24%                                                    | 208.751          |
| Masyarakat (masing-masing<br>kurang dari 5%) | 8.968                                            | 39,72%                                                   | 896.829          |
| <b>Total</b>                                 | <b>22.582</b>                                    | <b>100,00%</b>                                           | <b>2.258.191</b> |

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan laporan Biro Administrasi Efek.

Shareholder composition and share ownership of the Company are based on the Securities Administration Bureau report.



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**25. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**25. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

|                                                              | 2020             | 2019             |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali | (447.307)        | (447.307)        | Difference in value of restructuring transactions with entities under common control |
| Agio saham                                                   | 92.000           | 92.000           | Share premium                                                                        |
| Biaya emisi saham                                            | (15.247)         | (15.247)         | Stock issuance cost                                                                  |
| Pengampunan pajak                                            | 1.560            | 1.560            | Tax amnesty                                                                          |
| <b>Total</b>                                                 | <b>(368.994)</b> | <b>(368.994)</b> | <b>Total</b>                                                                         |

Selisih nilai transaksi entitas sepengendali merupakan transaksi yang terjadi sehubungan dengan divestasi saham Perusahaan pada PT Samudera Asia Nasional, PT Bahana Sukmasejahtera, PT Graha Intan Bali, PT Sanggraha Pelita Sentosa dan PT Andrasentra Properti Services diantara Kelompok Usaha.

*Difference in value from transactions of entities under common control represent transaction incurred in relation to the divestment of the Company's investment in PT Samudera Asia Nasional, PT Bahana Sukmasejahtera, PT Graha Intan Bali, PT Sanggraha Pelita Sentosa and PT Andrasentra Properti Services among Group.*

Agio saham merupakan kelebihan jumlah yang diterima dan/atau nilai tercatat saham atas nilai nominal saham yang dikeluarkan.

*Share premium represents the excess of the amounts received and/or the carrying value of shares over the par value of the shares issued.*

Biaya emisi saham merupakan biaya-biaya yang berkaitan langsung dengan penerbitan saham Perusahaan.

*Share issuance costs represent costs directly attributable to the issuance of shares of the Company.*

Pada tanggal 30 September 2016, PT Jungleland Asia (JLA), Entitas Anak mengakui tambahan modal disetor atas aset pengampunan pajak sebesar Rp1,54 miliar, sehubungan dengan partisipasi JLA dalam program pengampunan pajak. Pada bulan Maret 2017, Perusahaan mengakui tambahan modal disetor aset pengampunan pajak sebesar Rp22 juta, sehubungan dengan partisipasi Perusahaan dalam Program Pengampunan Pajak (Catatan 21).

*As of September 30, 2016, PT Jungleland Asia (JLA), Subsidiary, recognized an additional paid-in capital of tax amnesty asset amounted to Rp1.54 billion in relation with JLA's participation in the Tax Amnesty Program. As of March 2017, the Company recognized an additional paid-in capital of tax amnesty asset amounted to Rp22 million in relation with the Company's participation in the Tax Amnesty Program (Note 21).*

**26. PENDAPATAN USAHA NETO**

**26. NET REVENUES**

Rincian pendapatan usaha netto menurut jenis transaksi adalah sebagai berikut:

*The details of net revenues based on type of transactions are as follows:*

|                       | 2020          | 2019           |                       |
|-----------------------|---------------|----------------|-----------------------|
| Hotel dan kondotel    | 53.576        | 92.521         | Hotel and condotel    |
| Taman rekreasi        | 34.631        | 186.762        | Recreation park       |
| Kavling tanah         | -             | 2.622          | Lots of land          |
| Rumah tinggal         | -             | 2.512          | Housing               |
| Orchard dan Lifestyle | -             | 47             | Orchard and Lifestyle |
| <b>Total</b>          | <b>88.207</b> | <b>284.464</b> | <b>Total</b>          |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat transaksi kepada pihak lain dengan jumlah akumulasi pendapatan di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha netto konsolidasian.

*For the years ended December 31, 2020 and 2019, there are no transactions to other parties with total accumulated revenues exceeding 10% from the total consolidated net revenues.*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

**27. COST OF REVENUES**

|                                        | <b>2020</b>   | <b>2019</b>    |                                                        |
|----------------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| Taman rekreasi                         |               |                | <i>Recreation park</i>                                 |
| Penyusutan (Catatan 11)                | 34.196        | 34.192         | <i>Depreciation (Note 11)</i>                          |
| Gaji, upah dan tunjangan               | 10.391        | 23.680         | <i>Salaries, wages and allowances</i>                  |
| Listrik, air, telepon<br>dan faksimili | 2.952         | 6.246          | <i>Electricity, water, telephone<br/>and facsimile</i> |
| Barang dagangan                        | 1.982         | 4.875          | <i>Merchandise</i>                                     |
| Perbaikan dan pemeliharaan             | 1.485         | 3.996          | <i>Repairs and maintenance</i>                         |
| Asuransi dan keamanan                  | 503           | 1.038          | <i>Insurance dan security</i>                          |
| Pajak                                  | 222           | 1.668          | <i>Taxes</i>                                           |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)         | 4.069         | 6.394          | <i>Others (below Rp500 million)</i>                    |
| <b>Subtotal</b>                        | <b>55.800</b> | <b>82.089</b>  | <b><i>Subtotal</i></b>                                 |
| Hotel dan kondotel                     | 17.025        | 40.397         | <i>Hotel and condotel</i>                              |
| Rumah tinggal                          | -             | 2.341          | <i>Housing</i>                                         |
| Kavling tanah                          | -             | 882            | <i>Lots of land</i>                                    |
| Orchard dan Lifestyle                  | -             | 29             | <i>Orchard and Lifestyle</i>                           |
| <b>Total</b>                           | <b>72.825</b> | <b>125.738</b> | <b><i>Total</i></b>                                    |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat transaksi kepada pihak lain dengan jumlah akumulasi pembelian di atas 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian.

*For the years ended December 31, 2020 and 2019, there are no transactions to other parties with total accumulated purchases exceeding of 10% from the total consolidated cost of revenues.*

**28. BEBAN PENJUALAN**

**28. SELLING EXPENSES**

|                                | <b>2020</b>  | <b>2019</b>   |                                       |
|--------------------------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| Gaji, upah dan tunjangan       | 3.188        | 7.666         | <i>Salaries, wages and allowances</i> |
| Iklan dan promosi              | 2.576        | 17.862        | <i>Advertising and promotion</i>      |
| Komisi                         | 328          | 3.418         | <i>Commissions</i>                    |
| Pemasaran                      | 221          | 582           | <i>Marketing</i>                      |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta) | 1.601        | 3.202         | <i>Others (below Rp500 million)</i>   |
| <b>Total</b>                   | <b>7.914</b> | <b>32.730</b> | <b><i>Total</i></b>                   |

**29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

|                              | <b>2020</b> | <b>2019</b> |                                         |
|------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| Gaji, upah dan tunjangan     | 37.798      | 53.235      | <i>Salaries, wages and allowances</i>   |
| Penyusutan (Catatan 11)      | 22.296      | 23.060      | <i>Depreciation (Note 11)</i>           |
| Pajak dan asuransi           | 4.561       | 6.188       | <i>Tax and insurance</i>                |
| Listrik, air dan telepon     | 2.192       | 3.216       | <i>Electricity, water and telephone</i> |
| Keamanan dan kebersihan      | 1.120       | 1.356       | <i>Security and cleaning</i>            |
| Legalitas dan perijinan      | 786         | 1.848       | <i>Legal and permit</i>                 |
| Honorarium tenaga ahli       | 616         | 1.458       | <i>Professional fees</i>                |
| Sumbangan dan jamuan         | 244         | 560         | <i>Donations and entertainment</i>      |
| Transportasi dan bahan bakar | 200         | 999         | <i>Transportation and fuel</i>          |
| Konsumsi                     | 93          | 509         | <i>Consumption</i>                      |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI (Lanjutan)**

**29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES  
(Continued)**

|                                                           | <b>2020</b>   | <b>2019</b>    |                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| Penyisihan kerugian penurunan<br>nilai atas piutang usaha | -             | 19.385         | Provision for impairment losses of<br>trade receivables |
| Lain-lain (dibawah Rp500 juta)                            | 4.582         | 3.256          | Others (below Rp500 million)                            |
| <b>Total</b>                                              | <b>74.488</b> | <b>115.070</b> | <b>Total</b>                                            |

**30. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN**

**30. INTEREST AND FINANCIAL EXPENSES**

|                           | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |                                  |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| Beban bunga pinjaman bank | 29.983        | 44.121        | Interest expense from bank loans |
| Bagi hasil Musyarakah     | 698           | 6.784         | Musyarakah sharing profit        |
| Beban administrasi bank   | 92            | 267           | Bank administration expenses     |
| Lain-lain                 | 38            | 93            | Others                           |
| <b>Total</b>              | <b>30.811</b> | <b>51.265</b> | <b>Total</b>                     |

**31. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

**31. OTHER INCOME (CHARGES)**

|                                                                     | <b>2020</b>  | <b>2019</b>     |                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| Pengelolaan kawasan                                                 | 2.710        | 527             | Estate management                                              |
| Pemulihan penyisihan kerugian<br>penurunan nilai atas piutang usaha | 1.077        | -               | Reversal of provision for impairment<br>loss of receivables    |
| Pembayaran kepada unit pemilik                                      | (5.887)      | (12.404)        | Payment to unit owners                                         |
| Beban jasa manajemen                                                | (2.478)      | (4.317)         | Management fee                                                 |
| Penyisihan kerugian penurunan<br>nilai atas piutang pihak berelasi  | (763)        | -               | Provision for impairment losses of<br>due from related parties |
| Kerugian pembatalan penjualan                                       | (365)        | (2.778)         | Loss on cancellation of sales                                  |
| Laba pelunasan utang pihak<br>berelasi                              | -            | 3.405           | Gain on settlement of<br>due to related parties                |
| Lain-lain - neto                                                    | 4.965        | (3.204)         | Others - net                                                   |
| <b>Beban Lain-lain - Neto</b>                                       | <b>(741)</b> | <b>(18.771)</b> | <b>Other Charges - Net</b>                                     |

Pengelolaan kawasan merupakan beban atas pengelolaan kawasan perumahan Bogor Nirwana Residence.

Estate management represents fees for the management of the residential district of Bogor Nirwana Residence.

Pembayaran kepada unit pemilik merupakan beban atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Aston Bogor Hotel & Resort, dimana Aston Bogor Hotel & Resort melakukan pengelolaan atas unit kondotel yang dimiliki oleh pemilik unit.

Payments to unit owners represent the cost of profit sharing to condotel owners at Aston Bogor Hotel & Resort, wherein Aston Bogor Hotel & Resort manages the condotel units owned by the unit owners.

Beban jasa manajemen merupakan beban yang dibayarkan kepada PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Aston Bogor Hotel & Resort.

Management fees represent fees paid to PT Archipelago International Indonesia in connection with the management of Aston Bogor Hotel & Resort.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

Dalam kegiatan usaha yang normal, Kelompok Usaha melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi berdasarkan syarat dan ketentuan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

**Sifat Transaksi Pihak Berelasi**

Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

| <b>No.</b> | <b>Pihak Berelasi/ Related Parties</b> | <b>Hubungan/Relationship</b> |
|------------|----------------------------------------|------------------------------|
| 1          | PT Bahana Sukmasejahtera               | Afiliasi/Affiliate           |
| 2          | PT Bakrieland Development Tbk          | Afiliasi/Affiliate           |
| 3          | PT Andrasentra Properti Services       | Afiliasi/Affiliate           |
| 4          | PT Jasa Boga Raya                      | Afiliasi/Affiliate           |
| 5          | PT Cronus Capital Indonesia            | Afiliasi/Affiliate           |
| 6          | PT Wahana Selaras Sejati               | Afiliasi/Affiliate           |
| 7          | PT Bakrie Swasakti Utama               | Afiliasi/Affiliate           |
| 8          | PT Bakrie Nirwana Realty               | Afiliasi/Affiliate           |
| 9          | PT Maju Makmur Sejahtera               | Afiliasi/Affiliate           |
| 10         | Long Haul Holdings Ltd.                | Afiliasi/Affiliate           |
| 11         | PT Lembu Nusantara Jaya                | Afiliasi/Affiliate           |
| 12         | PT Bumi Daya Makmur                    | Afiliasi/Affiliate           |
| 13         | PT Permata Sakti Mandiri               | Afiliasi/Affiliate           |
| 14         | PT Biofuel Indo Sumatra                | Afiliasi/Affiliate           |
| 15         | PT Minarak Brantas Gas                 | Afiliasi/Affiliate           |
| 16         | PT Provinces Indonesia                 | Afiliasi/Affiliate           |
| 17         | Lapindo Brantas Inc.                   | Afiliasi/Affiliate           |

**Saldo dan Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

**a. Piutang usaha**

|                                                 | <b>2020</b>             |                                                                                       | <b>2019</b>             |                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <b>Total/<br/>Total</b> | <b>Persentase<br/>terhadap<br/>Total Aset/<br/>Percentage<br/>to Total<br/>Assets</b> | <b>Total/<br/>Total</b> | <b>Persentase<br/>terhadap<br/>Total Aset/<br/>Percentage<br/>to Total<br/>Assets</b> |
| Long Haul Holding Ltd.                          | 10.211                  | 0,31%                                                                                 | 10.211                  | 0,30%                                                                                 |
| Lapindo Brantas Inc.                            | 4.484                   | 0,14%                                                                                 | 4.484                   | 0,13%                                                                                 |
| Lain-lain (masing-masing<br>dibawah Rp500 juta) | 310                     | 0,00%                                                                                 | 134                     | 0,00%                                                                                 |
| <b>Total</b>                                    | <b>15.005</b>           | <b>0,45%</b>                                                                          | <b>14.829</b>           | <b>0,43%</b>                                                                          |
| Dikurangi cadangan<br>kerugian penurunan nilai  | (14.694)                | (0,44%)                                                                               | (14.694)                | (0,43%)                                                                               |
| <b>Neto</b>                                     | <b>311</b>              | <b>0,01%</b>                                                                          | <b>135</b>              | <b>0,00%</b>                                                                          |

**32. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**

In the ordinary course of business, the Group has engaged in transactions with related parties under terms and conditions agreed by both parties that may not be the same as other transactions conducted with unrelated parties.

**Nature of Related Parties Transactions**

The nature of transactions and relationships with the related parties are as follows:

**Balance and Transactions with Related Parties**

The details of balances and transactions with related parties are as follows:

**a. Trade receivables**

Long Haul Holding Ltd.  
Lapindo Brantas Inc.  
Others (each below  
Rp500 million)  
  
Total  
Less allowance for  
impairment losses  
  
**Net**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK  
BERELASI (Lanjutan)**

Seluruh piutang usaha dari pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa cadangan penurunan nilai tersebut diatas adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

**32. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED  
PARTIES (Continued)**

All trade receivables from related parties are denominated in Rupiah Currency.

The Group's management believes that allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from uncollectible receivables as of December 31, 2020 and 2019.

**b. Piutang pihak berelasi**

|                                                 | 2020            |                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Total/<br>Total | Persentase<br>terhadap<br>Total Aset/<br>Percentage<br>to Total<br>Assets |
| PT Bakrie Nirwana Realty                        | 2.989           | 0,09%                                                                     |
| PT Lembu Nusantara<br>Jaya                      | 624             | 0,02%                                                                     |
| Lain-lain (masing-masing<br>dibawah Rp500 juta) | 74              | 0,00%                                                                     |
| Total                                           | 3.687           | 0,11%                                                                     |
| Dikurangi cadangan<br>kerugian penurunan nilai  | (1.045)         | (0,03%)                                                                   |
| <b>Neto</b>                                     | <b>2.642</b>    | <b>0,08%</b>                                                              |

**b. Due from related parties**

|                                         | 2019            |                                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Total/<br>Total | Persentase<br>terhadap<br>Total Aset/<br>Percentage<br>to Total<br>Assets |
| PT Bakrie Nirwana Realty                | -               | 0,00%                                                                     |
| PT Lembu Nusantara<br>Jaya              | 624             | 0,02%                                                                     |
| Others (each below<br>Rp500 million)    | 74              | 0,00%                                                                     |
| Total                                   | 698             | 0,02%                                                                     |
| Less allowance for<br>impairment losses | -               | (0,00%)                                                                   |
| <b>Net</b>                              | <b>698</b>      | <b>0,02%</b>                                                              |

Mutasi penyisihan atas cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The changes in the allowance for impairment losses are as follows:

|                                                                        | 2020         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Saldo awal tahun                                                       | -            |
| Penyesuaian saldo atas<br>penerapan awal PSAK 71                       | 282          |
| Perubahan selama tahun berjalan<br>Penyisihan kerugian penurunan nilai | 763          |
| <b>Saldo Akhir Tahun</b>                                               | <b>1.045</b> |

|                                                                   | 2019     |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Saldo awal tahun                                                  | -        |
| Opening balance adjustment upon<br>initial application of PSAK 71 | -        |
| Changes during the year<br>Provision for impairment losses        | -        |
| <b>Balance at End of Year</b>                                     | <b>-</b> |

Kelompok Usaha telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 pada tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang pihak berelasi.

The Group applied the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 71 on January 1, 2020, which permits the use of the lifetime expected loss provision for due from related parties.

**32. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi telah memadai untuk menutup kerugian kredit ekspektasian atas piutang pihak berelasi tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan piutang pada akhir tahun.

Seluruh piutang pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

**c. Utang usaha**

|                   | 2020                                                                  |       | 2019                                                                  |       |                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|
|                   | Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities |       | Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities |       |                   |
|                   | Total/ Total                                                          |       | Total/ Total                                                          |       |                   |
| PT Jasa Boga Raya | 2.056                                                                 | 0,16% | 1.947                                                                 | 0,16% | PT Jasa Boga Raya |

Utang usaha kepada pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

Utang kepada PT Jasa Boga Raya merupakan utang sehubungan dengan jasa penyediaan makanan yang digunakan dalam penyelenggaraan acara dari pelanggan.

**d. Utang lain-lain**

|                        | 2020                                                                  |       | 2019                                                                  |       |                        |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
|                        | Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities |       | Persentase terhadap Total Liabilitas/ Percentage to Total Liabilities |       |                        |
|                        | Total/ Total                                                          |       | Total/ Total                                                          |       |                        |
| PT Minarak Brantas Gas | -                                                                     | 0,00% | 7.282                                                                 | 0,58% | PT Minarak Brantas Gas |

Utang kepada PT Minarak Brantas Gas merupakan utang dana talangan yang diterima oleh Perusahaan dan JLA, Entitas Anak dengan jumlah keseluruhan masing-masing sebesar Rp3,78 miliar dan Rp3,5 miliar. Pinjaman ini tidak dikenai bunga dan jatuh tempo pada tanggal 30 Desember 2020. Pada tanggal 28 Desember 2020, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 30 Desember 2022. Oleh karena itu, utang lain-lain direklasifikasi ke utang pihak berelasi.

Utang lain-lain kepada pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

**32. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)**

The Group's management believes that the allowance for impairment of due from related parties is adequate to cover expected credit losses related to uncollectible amounts due from related parties based on the review of receivable status at the end of the year.

All due from related parties are denominated in Rupiah currency.

**c. Trade payable**

Trade payable to related party is denominated in Rupiah currency.

Trade payable to PT Jasa Boga Raya represents payable regarding the food services in conducting the client's events.

**d. Other payable**

Payable to PT Minarak Brantas Gas represents bridging loan received by the Company and JLA, Subsidiary with a total amounting to Rp3.78 billion and Rp3.5 billion. These payables are non-interest bearing and due on December 30, 2020. As of December 28, 2020, these agreements have been extended until December 30, 2022. Therefore, other payable has been reclassified to due to related parties.

Other payable to related party is denominated in Rupiah currency.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**32. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK  
BERELASI (Lanjutan)**

**e. Utang pihak berelasi**

|                                              | <b>2020</b>             |                                                                                              | <b>2019</b>             |                                                                                              |
|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <b>Total/<br/>Total</b> | <b>Persentase<br/>terhadap<br/>Total Liabilitas/<br/>Percentage to<br/>Total Liabilities</b> | <b>Total/<br/>Total</b> | <b>Persentase<br/>terhadap<br/>Total Liabilitas/<br/>Percentage to<br/>Total Liabilities</b> |
| PT Bakrie Nirwana Realty                     | 170.971                 | 13,42%                                                                                       | 169.395                 | 13,59%                                                                                       |
| PT Bakrieland Development Tbk                | 131.906                 | 10,35%                                                                                       | 132.109                 | 10,60%                                                                                       |
| PT Minarak Brantas Gas                       | 7.782                   | 0,61%                                                                                        | -                       | 0,00%                                                                                        |
| PT Bakrie Swasakti Utama                     | 7.656                   | 0,60%                                                                                        | 7.487                   | 0,60%                                                                                        |
| PT Biofuel Indo Sumatra                      | 4.770                   | 0,37%                                                                                        | 600                     | 0,05%                                                                                        |
| PT Maju Makmur Sejahtera                     | 1.000                   | 0,08%                                                                                        | 1.000                   | 0,08%                                                                                        |
| PT Cronus Capital Indonesia                  | -                       | 0,00%                                                                                        | 3.670                   | 0,29%                                                                                        |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta) | 368                     | 0,03%                                                                                        | 388                     | 0,03%                                                                                        |
| <b>Total</b>                                 | <b>324.453</b>          | <b>25,46%</b>                                                                                | <b>314.649</b>          | <b>25,24%</b>                                                                                |

Seluruh utang pihak berelasi dalam denominasi mata uang Rupiah.

Utang kepada PT Bakrie Nirwana Realty dan PT Bakrieland Development Tbk (BLD) merupakan utang yang digunakan untuk modal kerja Perusahaan dan pembayaran bunga serta pokok pinjaman bank Perusahaan dan Entitas Anak. Utang ini tidak dikenai bunga dan tanpa jaminan.

Pada tanggal 4 September 2019, Perusahaan melunasi sebagian utang kepada BLD dengan mengalihkan hak atas uang muka pembelian tanah di Benoa, Bali (Catatan 37).

Pada tahun 2016, JLA menerima pinjaman dana talangan dari PT Cronus Capital Indonesia (CCI) sebesar Rp4,27 miliar. Utang ini dikenai tingkat suku bunga tahunan sebesar 8% dan akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2019. Pada tanggal 27 Desember 2019, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2021 dengan saldo pinjaman sebesar Rp3,67 miliar.

Pada tahun 2018, JLA menerima pinjaman dari BIS sebesar Rp0,60 miliar. Utang ini tidak dikenai bunga dan jatuh tempo pada tanggal 7 Juni 2020. Pada tanggal 2 Juni 2020, perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 7 Juni 2022.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED  
PARTIES (Continued)**

**e. Due to related parties**

|                                                 | <b>2020</b>             |                                                                                              | <b>2019</b>             |                                                                                              |                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                 | <b>Total/<br/>Total</b> | <b>Persentase<br/>terhadap<br/>Total Liabilitas/<br/>Percentage to<br/>Total Liabilities</b> | <b>Total/<br/>Total</b> | <b>Persentase<br/>terhadap<br/>Total Liabilitas/<br/>Percentage to<br/>Total Liabilities</b> |                                   |
| PT Bakrie Nirwana Realty                        | 170.971                 | 13,42%                                                                                       | 169.395                 | 13,59%                                                                                       | PT Bakrie Nirwana Realty          |
| PT Bakrieland Development Tbk                   | 131.906                 | 10,35%                                                                                       | 132.109                 | 10,60%                                                                                       | PT Bakrieland Development Tbk     |
| PT Minarak Brantas Gas                          | 7.782                   | 0,61%                                                                                        | -                       | 0,00%                                                                                        | PT Minarak Brantas Gas            |
| PT Bakrie Swasakti Utama                        | 7.656                   | 0,60%                                                                                        | 7.487                   | 0,60%                                                                                        | PT Bakrie Swasakti Utama          |
| PT Biofuel Indo Sumatra                         | 4.770                   | 0,37%                                                                                        | 600                     | 0,05%                                                                                        | PT Biofuel Indo Sumatra           |
| PT Maju Makmur Sejahtera                        | 1.000                   | 0,08%                                                                                        | 1.000                   | 0,08%                                                                                        | PT Maju Makmur Sejahtera          |
| PT Cronus Capital Indonesia                     | -                       | 0,00%                                                                                        | 3.670                   | 0,29%                                                                                        | PT Cronus Capital Indonesia       |
| Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 million) | 368                     | 0,03%                                                                                        | 388                     | 0,03%                                                                                        | Others (each below Rp500 million) |
| <b>Total</b>                                    | <b>324.453</b>          | <b>25,46%</b>                                                                                | <b>314.649</b>          | <b>25,24%</b>                                                                                | <b>Total</b>                      |

All amounts due to related parties are denominated in Rupiah currency.

Payables to PT Bakrie Nirwana Realty and PT Bakrieland Development Tbk (BLD) represents payable that are used for working capital of the Company and payment of principal and interest and related to the bank loan of the Company and Subsidiary. These payables are non-interest bearing and unsecured.

On September 4, 2019, the Company partially paid-off its payables to BLD by transferring its right related to the advance for purchase of land in Benoa, Bali (Note 37).

In 2016, JLA received a bridging loan from PT Cronus Capital Indonesia (CCI) amounting to Rp4.27 billion. This payable bears an annual interest rate of 8% and was due on December 31, 2019. As of December 27, 2019, this agreement has been extended until December 31, 2021 with the outstanding loan balance amounting to Rp3.67 billion.

In 2018, JLA received a loan from BIS amounting to Rp0.60 billion. This payable is non-interest bearing and due on June 7, 2020. As of June 2, 2020, this agreement has been extended until June 7, 2022.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK  
BERELASI (Lanjutan)**

Pada tanggal 9 Januari 2020, JLA, CCI dan PT Biofuel Indo Sumatra (BIS) menandatangani Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) dan Pengakuan Utang dimana CCI mengalihkan piutang dari JLA kepada BIS sebesar Rp3,67 miliar dan akan jatuh tempo dalam jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sejak ditandatangani perjanjian ini. Utang ini tidak dikenakan suku bunga.

**f. Imbalan kerja jangka pendek**

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

|                 | 2020         | 2019         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Dewan Komisaris | 626          | 1.049        |
| Direksi         | 1.763        | 2.800        |
| <b>Total</b>    | <b>2.389</b> | <b>3.849</b> |

**32. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED  
PARTIES (Continued)**

On January 9, 2020, JLA, CCI and PT Biofuel Indo Sumatra (BIS) signed a Debt Transfer (Cessie) and Debt Recognition Agreement wherein CCI transferred its receivables from JLA to BIS amounting to Rp3.67 billion and which will be due within twenty four (24) months from the signing date of this agreement. This loan is non-interest bearing.

**f. Short-term employee benefits**

Remuneration to the Boards of Commissioners and Directors of the Group as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Board of Commissioners  
Board of Directors

**Total**

**33. RUGI PER SAHAM DASAR/ DILUSIAN**

Berikut adalah rekonsiliasi pembilang dan penyebut yang digunakan untuk perhitungan rugi per saham dasar/ dilusian:

**33. BASIC/ DILUTED LOSS PER SHARE**

The following presents the reconciliation of the numerators and denominators used in the computation of basic/ diluted loss per share:

| 2020                                                            |                                                                                                              |                                                                                |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Rugi Neto Tahun Berjalan/<br>Net Loss for the Year              | Rata-Rata Tertimbang Saham yang Beredar (Angka Penuh)/<br>Average Number of Outstanding Shares (Full Amount) | Nilai Rugi per Saham (Rupiah Penuh)/<br>Loss per Share (Full Amount in Rupiah) |                                                  |
| Rugi per saham dasar/ dilusian                                  |                                                                                                              |                                                                                | Basic/ diluted loss per share                    |
| Rugi neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk | (111.292)                                                                                                    | 22.581.909.405                                                                 | Loss attributable to owners of the Parent Entity |
|                                                                 |                                                                                                              | (4,93)                                                                         |                                                  |
| 2019                                                            |                                                                                                              |                                                                                |                                                  |
| Rugi Neto Tahun Berjalan/<br>Net Loss for the Year              | Rata-Rata Tertimbang Saham yang Beredar (Angka Penuh)/<br>Average Number of Outstanding Shares (Full Amount) | Nilai Rugi per Saham (Rupiah Penuh)/<br>Loss per Share (Full Amount in Rupiah) |                                                  |
| Rugi per saham dasar/ dilusian                                  |                                                                                                              |                                                                                | Basic/ diluted loss per share                    |
| Rugi neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk | (111.006)                                                                                                    | 22.581.909.405                                                                 | Loss attributable to owners of the Parent Entity |
|                                                                 |                                                                                                              | (4,92)                                                                         |                                                  |



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. RUGI PER SAHAM DASAR/ DILUSIAN (Lanjutan)**

Perusahaan tidak memiliki saham biasa yang berpotensi dilutif. Dengan demikian, rugi per saham dilusian setara dengan rugi per saham dasar.

**33. BASIC/ DILUTED LOSS PER SHARE (Continued)**

The Company has no potential dilutive ordinary share. Therefore, the diluted loss per share is equivalent to the basic loss per share.

**34. INFORMASI SEGMENT**

Kelompok Usaha memiliki usaha yang terbagi dalam empat divisi operasi, yang meliputi usaha yang berhubungan dengan hotel dan kondotel, real estat, taman rekreasi dan lain-lain.

**34. SEGMENT INFORMATION**

The Group's business is divided into four operational divisions, consisting of hotel and condotel, real estate, recreation park and others.

Informasi tentang Kelompok Usaha menurut segmen adalah sebagai berikut:

The Group's information based on segment operations is as follows:

| Divisi / Division                         | Aktivitas / Activities                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| Hotel dan Kondotel/<br>Hotel and Condotel | Pengelolaan Aston Bogor Hotel and Resort/<br>Management of Aston Bogor Hotel and Resort                                                                                                           |  |  |  |  |  |
| Real estat/<br>Real estate                | Penjualan rumah dan strata title apartemen Bogor Nirwana Residence/<br>Sales of houses and strata title apartment in Bogor Nirwana Residence                                                      |  |  |  |  |  |
| Taman rekreasi/<br>Recreation park        | Pengelolaan taman rekreasi The Jungle (The Jungle Waterpark, Jungleland dan Jungle Festival)/<br>Management of The Jungle recreation park (The Jungle Waterpark, Jungleland and Jungle Festival). |  |  |  |  |  |
| Lain-lain/<br>Others                      | Penjualan ruangan Orchard Walk, Lifestyle dan Pengelolaan franchise/<br>Room sales in Orchard Walk, Lifestyle and Management of franchise.                                                        |  |  |  |  |  |

Informasi segmen berikut ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan alokasi sumber daya.

The following segment information is reported based on the information used by management to evaluate the performance of each segment and the allocation of resources

| 2020                                    | Real Estat/<br>Real Estate | Hotel dan<br>Condotel<br>Hotel and<br>Condotel | Taman<br>Rekreasi/<br>Recreation<br>Park | Lain-Lain/<br>Others | Eliminasi/<br>Elimination | Total/<br>Total | 2020                                        |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Pendapatan Neto                         | -                          | 53.576                                         | 34.631                                   | -                    | -                         | 88.207          | Net Revenues                                |
| Beban Pokok Pendapatan                  | -                          | 17.025                                         | 55.800                                   | -                    | -                         | 72.825          | Cost of Revenues                            |
| Laba Kotor                              | -                          | 36.551                                         | (21.169)                                 | -                    | -                         | 15.382          | Gross Profit                                |
| Beban Usaha                             |                            |                                                |                                          |                      |                           |                 | Operating Expenses                          |
| Penjualan                               | (9)                        | (1.897)                                        | (6.008)                                  | -                    | -                         | (7.914)         | Selling                                     |
| Umum dan administrasi                   | (22.258)                   | (24.055)                                       | (27.890)                                 | (285)                | -                         | (74.488)        | General and administrative                  |
| Total Beban Usaha                       | (22.267)                   | (25.952)                                       | (33.898)                                 | (285)                | -                         | (82.402)        | Total Operating Expenses                    |
| Laba (Rugi) Usaha                       | (22.267)                   | 10.599                                         | (55.067)                                 | (285)                | -                         | (67.020)        | Operating Profit (Loss)                     |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain           |                            |                                                |                                          |                      |                           |                 | Other Income (Charges)                      |
| Penghasilan bunga                       | 398                        | 56                                             | 9                                        | -                    | -                         | 463             | Interest income                             |
| Laba atas penjualan aset tetap          | 125                        | -                                              | 28                                       | -                    | -                         | 153             | Gain on sale of fixed assets                |
| Beban bunga dan keuangan                | (718)                      | (23)                                           | (30.030)                                 | (40)                 | -                         | (30.811)        | Interest and finance expenses               |
| Penurunan nilai atas penyertaan saham   | (17.064)                   | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (17.064)        | Impairment on investment in shares of stock |
| Denda keterlambatan pembayaran pinjaman | (786)                      | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (786)           | Penalty regarding late payment of debt      |
| Rugi penurunan nilai persediaan         | (535)                      | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (535)           | Loss on decline in value of inventories     |
| Rugi selisih kurs - neto                | -                          | 1                                              | (6)                                      | -                    | -                         | (5)             | Loss on foreign exchange - net              |
| Lain-lain - neto                        | 7.405                      | (10.650)                                       | 2.804                                    | (300)                | -                         | (741)           | Others - net                                |
| Beban Lain-lain - Neto                  | (11.175)                   | (10.616)                                       | (27.195)                                 | (340)                | -                         | (49.326)        | Other Charges - Net                         |
| Rugi Sebelum Manfaat Pajak Penghasilan  | (33.442)                   | (17)                                           | (82.262)                                 | (625)                | -                         | (116.346)       | Loss Before Income Tax Benefit              |
| Manfaat Pajak Penghasilan               | -                          | -                                              | -                                        | -                    | 5.046                     | 5.046           | Income Tax Benefit                          |
| Rugi Neto                               | (33.442)                   | (17)                                           | (82.262)                                 | (625)                | 5.046                     | (111.300)       | Net Loss                                    |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)**

**34. SEGMENT INFORMATION (Continued)**

|                                                                                                            | Real Estat/<br>Real Estate | Hotel dan<br>Condotel<br>Hotel and<br>Condotel | Taman<br>Rekreasi/<br>Recreation<br>Park | Lain-Lain/<br>Others | Eliminasi/<br>Elimination | Total/<br>Total  |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020                                                                                                       |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | 2020                                                                                                |
| Rugi Komprehensif Lain                                                                                     |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | Other Comprehensive Loss                                                                            |
| Pos yang tidak akan<br>direklasifikasi ke laba rugi:<br>Pengukuran kembali atas<br>kewajiban imbalan pasti | (835)                      | -                                              | 284                                      | -                    | -                         | (551)            | Item not to be reclassified<br>to profit or loss:<br>Remeasurement of defined<br>benefit obligation |
| <b>Rugi Komprehensif Lain</b>                                                                              | <b>(34.277)</b>            | <b>(17)</b>                                    | <b>(81.978)</b>                          | <b>(625)</b>         | <b>5.046</b>              | <b>(111.851)</b> | <b>Other Comprehensive Loss</b>                                                                     |
| <b>Informasi Segmen Lainnya</b>                                                                            |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | <b>Other Segment Information</b>                                                                    |
| Aset segmen                                                                                                | 2.926.270                  | 262.307                                        | 1.242.275                                | 188.167              | (1.298.167)               | 3.320.852        | Segment assets                                                                                      |
| Liabilitas segmen                                                                                          | 850.060                    | 182.197                                        | 1.257.892                                | 266.309              | (1.282.605)               | 1.273.853        | Segment liabilities                                                                                 |
| Penyusutan                                                                                                 | 532                        | 7.265                                          | 48.412                                   | 283                  | -                         | 56.492           | Depreciation                                                                                        |
| 2019                                                                                                       |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | 2019                                                                                                |
| Pendapatan Neto                                                                                            | 5.134                      | 92.521                                         | 186.762                                  | 47                   | -                         | 284.464          | Net Revenues                                                                                        |
| Beban Pokok Pendapatan                                                                                     | 3.223                      | 40.397                                         | 82.089                                   | 29                   | -                         | 125.738          | Cost of Revenues                                                                                    |
| Laba Kotor                                                                                                 | 1.911                      | 52.124                                         | 104.673                                  | 18                   | -                         | 158.726          | Gross Profit                                                                                        |
| Beban Usaha                                                                                                |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | Operating Expenses                                                                                  |
| Penjualan                                                                                                  | (111)                      | (3.967)                                        | (28.652)                                 | -                    | -                         | (32.730)         | Selling                                                                                             |
| Umum dan administrasi                                                                                      | (54.316)                   | (18.559)                                       | (41.684)                                 | (511)                | -                         | (115.070)        | General and administrative                                                                          |
| Total Beban Usaha                                                                                          | (54.427)                   | (22.526)                                       | (70.336)                                 | (511)                | -                         | (147.800)        | Total Operating Expenses                                                                            |
| Laba (Rugi) Usaha                                                                                          | (52.516)                   | 29.598                                         | 34.337                                   | (493)                | -                         | 10.926           | Operating Profit (Loss)                                                                             |
| Penghasilan (Beban) Lain-lain                                                                              |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | Other Income (Charges)                                                                              |
| Penghasilan bunga                                                                                          | 424                        | 42                                             | 50                                       | 1                    | -                         | 517              | Interest income                                                                                     |
| Laba atas penjualan<br>aset tetap                                                                          | 80                         | -                                              | (46)                                     | -                    | -                         | 34               | Gain on sale of fixed assets                                                                        |
| Beban bunga dan keuangan                                                                                   | (6.815)                    | (10)                                           | (44.341)                                 | (99)                 | -                         | (51.265)         | Interest and finance expenses                                                                       |
| Denda keterlambatan<br>pembayaran pinjaman                                                                 | (46.802)                   | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (46.802)         | Penalty regarding late<br>payment of debt                                                           |
| Laba selisih kurs - neto                                                                                   | -                          | -                                              | 6                                        | -                    | -                         | 6                | Gain on foreign exchange - net                                                                      |
| Rugi penurunan nilai<br>persediaan                                                                         | (4.222)                    | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (4.222)          | Loss on decline in value<br>of inventories                                                          |
| Bagian atas rugi neto<br>entitas asosiasi                                                                  | (1.299)                    | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (1.299)          | Equity in net loss of<br>associate                                                                  |
| Beban pajak<br>penghasilan final                                                                           | (132)                      | -                                              | -                                        | -                    | -                         | (132)            | Final income tax expense                                                                            |
| Lain-lain - neto                                                                                           | 774                        | (21.101)                                       | 2.256                                    | (700)                | -                         | (18.771)         | Others - net                                                                                        |
| Beban Lain-lain - Neto                                                                                     | (57.992)                   | (21.069)                                       | (42.075)                                 | (798)                | -                         | (121.934)        | Other Charges - Net                                                                                 |
| Rugi Sebelum<br>Manfaat Pajak Penghasilan                                                                  | (110.508)                  | 8.529                                          | (7.738)                                  | (1.291)              | -                         | (111.008)        | Profit (Loss) Before<br>Income Tax Benefit                                                          |
| Manfaat Pajak Penghasilan                                                                                  | -                          | -                                              | -                                        | -                    | -                         | -                | Income Tax Benefit                                                                                  |
| Rugi Neto                                                                                                  | (110.508)                  | 8.529                                          | (7.738)                                  | (1.291)              | -                         | (111.008)        | Net Loss                                                                                            |
| Rugi Komprehensif Lain                                                                                     |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | Other Comprehensive Loss                                                                            |
| Pos yang tidak akan<br>direklasifikasi ke laba rugi:<br>Pengukuran kembali atas<br>kewajiban imbalan pasti | 45                         | -                                              | (228)                                    | -                    | -                         | (183)            | Item not to be reclassified<br>to profit or loss:<br>Remeasurement of defined<br>benefit obligation |
| <b>Rugi Komprehensif Lain</b>                                                                              | <b>(110.463)</b>           | <b>8.529</b>                                   | <b>(7.966)</b>                           | <b>(1.291)</b>       | <b>-</b>                  | <b>(111.191)</b> | <b>Other Comprehensive Loss</b>                                                                     |
| <b>Informasi Segmen Lainnya</b>                                                                            |                            |                                                |                                          |                      |                           |                  | <b>Other Segment Information</b>                                                                    |
| Aset segmen                                                                                                | 3.076.165                  | 254.039                                        | 1.301.667                                | 187.716              | (1.411.525)               | 3.408.062        | Segment assets                                                                                      |
| Liabilitas segmen                                                                                          | 965.679                    | 173.911                                        | 1.232.846                                | 265.232              | (1.390.917)               | 1.246.751        | Segment liabilities                                                                                 |
| Penyusutan                                                                                                 | 544                        | 7.265                                          | 49.160                                   | 283                  | -                         | 57.252           | Depreciation                                                                                        |

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN**

**MANAJEMEN RISIKO**

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Kelompok Usaha dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Kelompok Usaha yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (risiko tingkat suku bunga, dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Kelompok Usaha adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite* Kelompok Usaha. Manajemen Kelompok Usaha secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik terbaik.

Direksi Kelompok Usaha menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum dibawah ini:

**Risiko Pasar**

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Kelompok Usaha dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga dan risiko nilai tukar mata uang asing.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan tingkat suku bunga pasar berhubungan dengan utang bank jangka panjang dari Kelompok Usaha yang dikenakan tingkat suku bunga mengambang.

Kelompok Usaha didanai dengan utang bank yang dikenai bunga. Oleh karena itu, eksposur Kelompok Usaha tertentu rentan terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan utang bank jangka panjang. Kebijakan Kelompok Usaha adalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan eksposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengendalikan beban bunga.

Kelompok Usaha mengurangi risiko tingkat suku bunga dengan mengelola penerimaan (terutama yang melekat pada rekening bank, deposito berjangka) dan pembayaran (terutama beban bunga, penjadwalan utang bank jangka panjang).

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES**

**RISK MANAGEMENT**

*In its daily business activities, the Group is exposed to risks. The main risks faced by the Group arising from its financial instruments are market risk (i.e., interest rate risk and foreign exchange rate risk), credit risk and liquidity risk. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks for the Group, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and the Group's risk appetite. The Group's management regularly reviews its risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practices.*

*The Group's directors review and approve the policies for managing risks which are summarized below:*

**Market Risks**

*Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risks, in particular, interest rate risk and foreign exchange rate risk.*

Interest Rate Risk

*Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term bank loans with floating interest rates.*

*The Group is financed through interest-bearing bank loans. Therefore, the Group's exposures to market risk for changes in interest rates relate primarily to their long-term bank loans. The Group's policies are to obtain the most favorable interest rates available without increasing their foreign currency exposure by managing their interest cost.*

*The Group reduces interest rate risk by managing revenues (mainly from bank accounts, time deposits) and payments (mainly for interest expense, scheduling long-term bank loans).*

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN (Lanjutan)**

Jika tingkat suku bunga pinjaman naik atau turun sebesar 5% dibandingkan dengan tingkat suku bunga pinjaman pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (dengan semua variabel lainnya dianggap tidak berubah), maka rugi sebelum taksiran beban pajak Kelompok Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing akan turun atau naik sebesar Rp1,53 miliar dan Rp2,56 miliar.

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan terpengaruh karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari kas dan setara kas dan utang usaha yang menggunakan mata uang asing.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Kelompok Usaha terutama berasal dari nilai tukar antara Dolar Amerika Serikat dan Euro Eropa dengan Rupiah.

Kelompok Usaha memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Kelompok Usaha pada waktu yang tepat.

Manajemen Kelompok Usaha tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

|             | <b>2020</b>                                                                     |                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|             | <b>Mata Uang Asing<br/>(Angka Penuh)<br/>Foreign Currency<br/>(Full Amount)</b> | <b>Setara<br/>Rupiah/<br/>Equivalent<br/>Rupiah</b> |
| Aset:       |                                                                                 |                                                     |
| Kas di bank | USD 705                                                                         | 10                                                  |

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES (Continued)**

If loan interest rates increase or decrease by 5% compared to loan interest rate on December 31, 2020 and 2019 (assuming all other variables remain unchanged), the loss before provision for tax expenses of the Group for the years ended December 31, 2020 and 2019 will decrease or increase, by approximately Rp1.53 billion and Rp2.56 billion, respectively.

Foreign Exchange Rate Risk

Foreign exchange risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The influence of the risk of changes in foreign currency rates primarily from cash and cash equivalents and trade payables which are denominated in foreign currency.

The Group's exposure to exchange rate fluctuations mainly comes from the exchange rate between United States Dollar and European Euro with Rupiah.

The Group closely monitors the foreign exchange rate fluctuations and market expectations so it can take necessary actions that are most beneficial to the Group in due time.

The Group's management currently does not consider the necessity to enter into any currency forward/swaps.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has monetary asset and liability denominated in foreign currencies as follows:

Asset:  
Cash in banks

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN** *(Lanjutan)*

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES** *(Continued)*

|                        | 2019                                                                          |                                                   |  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|
|                        | Mata Uang Asing<br>(Angka Penuh)<br><i>Foreign Currency<br/>(Full Amount)</i> | Setara<br>Rupiah/<br><i>Equivalent<br/>Rupiah</i> |  |
| Aset:                  |                                                                               |                                                   |  |
| Kas di bank            | USD 927                                                                       | 13                                                |  |
| Liabilitas:            |                                                                               |                                                   |  |
| Utang usaha            | EUR 4.693                                                                     | (73)                                              |  |
|                        | USD 927                                                                       | 13                                                |  |
|                        | EUR 4.693                                                                     | (73)                                              |  |
| <b>Liabilitas Neto</b> |                                                                               | <b>(60)</b>                                       |  |

Asset:  
Cash in banks

Liability:  
Trade payables

**Net Liabilities**

Berdasarkan estimasi manajemen, sampai dengan tanggal pelaporan Kelompok Usaha berikutnya, kurs Rupiah terhadap Dolar AS dan Euro dapat melemah/menguat 5% dibandingkan kurs pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Based on management's estimate, until the Group's next reporting date, the exchange rate of Rupiah against US Dollar and Euro may weaken/strengthen by 5%, respectively, compared to the exchange rate as of December 31, 2020 and 2019.

Management berpendapat bahwa tidak terdapat dampak yang material terhadap laba rugi dan komponen ekuitas lainnya untuk tahun 2020 dan 2019 jika, pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Rupiah melemah/menguat 5% terhadap mata uang Dolar AS dan Euro dengan seluruh variabel lain tetap.

Management believes that there would be no material effect on 2020 and 2019 profit or loss and other equity components if, as of December 31, 2020 and 2019, Rupiah had weakened/strengthened by 5% against US Dollar and Euro with all other variables held constant.

**Risiko Kredit**

**Credit Risk**

Risiko kredit adalah risiko bahwa Kelompok Usaha akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Kelompok Usaha mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk pelanggan dan memantau eksposur terkait dengan batasan-batasan tersebut.

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customer, client or other party who failed to meet their contractual obligations. The Group manages and controls credit risk by setting limits of acceptable risk for customers and monitoring the exposure associated with these restrictions.

Kelompok Usaha melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Kelompok Usaha memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko kerugian penurunan nilai piutang usaha.

The Group conducts business relationships only with recognized and credible third parties. The Group has a policy to go through customer credit verification procedures. In addition, the amount of receivables is monitored continuously to reduce the risk for loss for impairment of trade receivables.

Kelompok Usaha meminimalkan keterlambatan pembayaran atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi, tidak dilakukan serah terima unit yang dijual, sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan tersebut.

The Group minimizes its credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resale such units, therefore the Group can resell the properties by claimed of the loss of sale those properties.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN (Lanjutan)**

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

|                        | 2020           | 2019           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kas di bank            | 10.702         | 14.269         |
| Piutang usaha          | 40.189         | 48.863         |
| Piutang lain-lain      | 800.271        | 800.413        |
| Dana dalam pembatasan  | 5.845          | 6.006          |
| Piutang pihak berelasi | 3.687          | 698            |
| <b>Total</b>           | <b>860.694</b> | <b>870.249</b> |

Tabel berikut memberikan kualitas kredit dan analisis umur aset keuangan Kelompok Usaha sesuai dengan peringkat kredit debitur pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

|                        | Belum Jatuh<br>Tempo dan<br>Tidak Ada<br>Penurunan<br>Nilai/<br><i>Neither Past<br/>Due Nor<br/>Impaired</i> | Telah Jatuh Tempo tetapi<br>Belum Diturunkan Nilainya/<br><i>Past Due but Not Impaired</i> |                                                                               |                                                 | Telah Jatuh<br>Tempo dan<br>Diturunkan<br>Nilainya/<br><i>Past Due<br/>and<br/>Impaired</i> | Total/<br><i>Total</i> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                        |                                                                                                              | Sampai<br>Dengan<br>90 Hari/<br><i>Up to<br/>90 Days</i>                                   | 91 Hari<br>Sampai<br>Dengan<br>120 Hari/<br><i>91 Days Up<br/>to 120 Days</i> | Lebih dari<br>120 Hari/<br><i>Over 120 Days</i> |                                                                                             |                        |
|                        |                                                                                                              |                                                                                            |                                                                               |                                                 |                                                                                             |                        |
| Kas di bank            | 10.702                                                                                                       | -                                                                                          | -                                                                             | -                                               | -                                                                                           | 10.702                 |
| Piutang usaha          | -                                                                                                            | 1.414                                                                                      | 306                                                                           | 2.721                                           | 35.748                                                                                      | 40.189                 |
| Piutang lain-lain      | -                                                                                                            | -                                                                                          | -                                                                             | 800.271                                         | -                                                                                           | 800.271                |
| Dana dalam pembatasan  | 5.845                                                                                                        | -                                                                                          | -                                                                             | -                                               | -                                                                                           | 5.845                  |
| Piutang pihak berelasi | -                                                                                                            | -                                                                                          | -                                                                             | 2.642                                           | 1.045                                                                                       | 3.687                  |
| <b>Total</b>           | <b>16.547</b>                                                                                                | <b>1.414</b>                                                                               | <b>306</b>                                                                    | <b>805.634</b>                                  | <b>36.793</b>                                                                               | <b>860.694</b>         |

| Belum Jatuh<br>Tempo dan<br>Tidak Ada<br>Penurunan<br>Nilai/<br><i>Neither Past<br/>Due Nor<br/>Impaired</i> | Telah Jatuh Tempo tetapi<br>Belum Diturunkan Nilainya/<br><i>Past Due but Not Impaired</i> |                                                                    |                                                 | Telah Jatuh<br>Tempo dan<br>Diturunkan<br>Nilainya/<br><i>Past Due<br/>and<br/>Impaired</i> | Total/<br><i>Total</i> |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                                                                              | Sampai<br>Dengan<br>90 Hari/<br><i>Up to<br/>90 Days</i>                                   | Sampai<br>Dengan<br>120 Hari/<br><i>91 Days Up<br/>to 120 Days</i> | Lebih dari<br>120 Hari/<br><i>Over 120 Days</i> |                                                                                             |                        |                |
|                                                                                                              |                                                                                            |                                                                    |                                                 |                                                                                             |                        |                |
| Kas di bank                                                                                                  | 14.269                                                                                     | -                                                                  | -                                               | -                                                                                           | 14.269                 |                |
| Piutang usaha                                                                                                | -                                                                                          | 10.338                                                             | 1.112                                           | 2.767                                                                                       | 34.646                 | 48.863         |
| Piutang lain-lain                                                                                            | -                                                                                          | -                                                                  | -                                               | 800.413                                                                                     | -                      | 800.413        |
| Dana dalam pembatasan                                                                                        | 6.006                                                                                      | -                                                                  | -                                               | -                                                                                           | -                      | 6.006          |
| Piutang pihak berelasi                                                                                       | -                                                                                          | -                                                                  | -                                               | 698                                                                                         | -                      | 698            |
| <b>Total</b>                                                                                                 | <b>20.275</b>                                                                              | <b>10.338</b>                                                      | <b>1.112</b>                                    | <b>803.878</b>                                                                              | <b>34.646</b>          | <b>870.249</b> |

Kualitas kredit instrumen keuangan dikelola oleh Kelompok Usaha menggunakan peringkat kredit internal.

Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai “belum jatuh tempo dan tidak ada penurunan nilai” meliputi instrumen dengan kualitas kredit tinggi karena ada sedikit atau tidak ada pengalaman kegagalan (*default*) berdasarkan kesepakatan.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES (Continued)**

The following table provides information regarding the maximum credit risk exposure of the Group as of December 31, 2020 and 2019:

|                          | 2020           | 2019           |                          |
|--------------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| Cash in banks            | 10.702         | 14.269         | Cash in banks            |
| Trade receivables        | 40.189         | 48.863         | Trade receivables        |
| Other receivables        | 800.271        | 800.413        | Other receivables        |
| Restricted funds         | 5.845          | 6.006          | Restricted funds         |
| Due from related parties | 3.687          | 698            | Due from related parties |
| <b>Total</b>             | <b>860.694</b> | <b>870.249</b> | <b>Total</b>             |

The following table provides the credit quality and age analysis of the Group's financial assets according to the Group's credit ratings of debtors as of December 31, 2020 and 2019:

|                                           | Telah Jatuh<br>Tempo dan<br>Diturunkan<br>Nilainya/<br><i>Past Due<br/>and<br/>Impaired</i> |                | Total/<br><i>Total</i> |                                 |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|
| lebih dari<br>90 Hari/<br><i>120 Days</i> |                                                                                             |                |                        |                                 |
| -                                         | -                                                                                           | 10.702         |                        | <i>Cash in banks</i>            |
| 2.721                                     | 35.748                                                                                      | 40.189         |                        | <i>Trade receivables</i>        |
| 800.271                                   | -                                                                                           | 800.271        |                        | <i>Other receivables</i>        |
| -                                         | -                                                                                           | 5.845          |                        | <i>Restricted funds</i>         |
| 2.642                                     | 1.045                                                                                       | 3.687          |                        | <i>Due from related parties</i> |
| <b>805.634</b>                            | <b>36.793</b>                                                                               | <b>860.694</b> |                        | <b><i>Total</i></b>             |

|                                           | Telah Jatuh<br>Tempo dan<br>Diturunkan<br>Nilainya/<br><i>Past Due<br/>and<br/>Impaired</i> |                | Total/<br><i>Total</i>   |  |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--|
| lebih dari<br>90 Hari/<br><i>120 Days</i> |                                                                                             |                |                          |  |
| -                                         | -                                                                                           | 14.269         | Cash in banks            |  |
| 2.767                                     | 34.646                                                                                      | 48.863         | Trade receivables        |  |
| 800.413                                   | -                                                                                           | 800.413        | Other receivables        |  |
| -                                         | -                                                                                           | 6.006          | Restricted funds         |  |
| 698                                       | -                                                                                           | 698            | Due from related parties |  |
| <b>803.878</b>                            | <b>34.646</b>                                                                               | <b>870.249</b> | <b>Total</b>             |  |

The credit quality of financial instruments is managed by the Group using internal credit ratings.

Financial instruments classified under “neither past due nor impaired” includes high grade credit quality instruments because there was few or no history of default on the agreed terms.

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN (Lanjutan)**

Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai “telah jatuh tempo tetapi belum diturunkan nilainya” adalah akun-akun dengan pengalaman kegagalan (*default*) yang sering namun demikian jumlah terutang masih tertagih.

Terakhir, instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai “telah jatuh tempo dan diturunkan nilainya” adalah akun yang telah lama belum dilunasi dan telah dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

**Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Kelompok Usaha tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Kebutuhan likuiditas Kelompok Usaha timbul dari kebutuhan dalam membiayai investasi dan pengeluaran barang modal yang terkait dengan perluasan bisnis properti dan infrastruktur yang berhubungan dengan properti. Dimana bisnis ini memerlukan dukungan dana yang cukup besar terutama untuk mempercepat pembangunan atas area yang sudah ada serta memperluas area pengembangan dan infrastruktur pendukungnya.

Pada normalnya, di dalam mengelola risiko likuiditas, Kelompok Usaha memantau dan menjaga tingkat kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Kelompok Usaha dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Kelompok Usaha juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk mengambil inisiatif penggalangan dana. Kegiatan ini dapat meliputi pinjaman bank, penerbitan surat utang ataupun penerbitan ekuitas di pasar modal.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

| <b>31 Desember 2020 / December 31, 2020</b> |                                                   |                                 |                                 |                                                |                         |                |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
|                                             | <b>Dibawah<br/>1 Tahun/<br/>Below<br/>1 years</b> | <b>1-2 Tahun/<br/>1-2 years</b> | <b>3-5 Tahun/<br/>3-5 years</b> | <b>Lebih<br/>5 Tahun/<br/>Over<br/>5 years</b> | <b>Total/<br/>Total</b> |                |
| Utang usaha                                 | 45.849                                            | -                               | -                               | -                                              | 45.849                  | Trade payables |
| Utang lain-lain                             | 13.608                                            | 4.000                           | -                               | -                                              | 17.608                  | Other payables |

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES (Continued)**

*Financial instruments classified under “past due but not impaired” are items with history of frequent default nevertheless the amount due are still collectible.*

*Lastly, financial instruments classified under “past due and impaired” are those that are long outstanding and have been provided with allowance for impairment loss on receivables.*

**Liquidity Risks**

*Liquidity risk is the risk that the Group cannot meet obligations at maturity. Management evaluates and closely monitors cash inflows (cash-in) and cash outflow (cash-out) to ensure the availability of funds to meet payment obligations due. In general, the funding requirements for the repayment of short-term liabilities and long-term maturities derived from sales to customers.*

*Liquidity needs of the Group arises from the need to finance investment and capital expenditures relating to expansion of business property and property related infrastructure. Where this business requires substantial financial support mainly to accelerate the development of existing areas and expand the area of development and supporting infrastructure.*

*In the norm, in managing liquidity risk, the Group monitors and maintains levels of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the operations of the Group and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates cash flows projections and actual cash flows, including the schedule of maturing long-term bank loans, and continues to examine the condition of financial markets to take a fundraising initiative. These activities may include bank loans, issuance of debt or equity issuance in the capital market.*

*The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities as of December 31, 2020 and 2019:*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN (Lanjutan)**

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES (Continued)**

| 31 Desember 2020 / December 31, 2020    |                                                 |                                |                                |                                              |                        |                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|
|                                         | Dibawah<br>1 Tahun/<br><i>Below<br/>1 years</i> | 1-2 Tahun/<br><i>1-2 years</i> | 3-5 Tahun/<br><i>3-5 years</i> | Lebih<br>5 Tahun/<br><i>Over<br/>5 years</i> | Total/<br><i>Total</i> |                                           |
| Beban masih harus<br>dibayar            | 122.725                                         | -                              | -                              | -                                            | 122.725                | Accrued expenses                          |
| Utang pihak berelasi                    | -                                               | 11.552                         | -                              | 312.901                                      | 324.453                | Due to related parties                    |
| Utang bank jangka<br>panjang            | 5.978                                           | 105.749                        | 242.014                        | 118.255                                      | 471.996                | Long-term bank<br>loans                   |
| Pembiayaan Musyarakah<br>jangka panjang | 90                                              | 120                            | 68.639                         | -                                            | 68.849                 | Long-term Musyarakah<br>financing         |
| <b>Total</b>                            | <b>188.250</b>                                  | <b>121.421</b>                 | <b>310.653</b>                 | <b>431.156</b>                               | <b>1.051.480</b>       | <b>Total</b>                              |
| 31 Desember 2019 / December 31, 2019    |                                                 |                                |                                |                                              |                        |                                           |
|                                         | Dibawah<br>1 Tahun/<br><i>Below<br/>1 years</i> | 1-2 Tahun/<br><i>1-2 years</i> | 3-5 Tahun/<br><i>3-5 years</i> | Lebih<br>5 Tahun/<br><i>Over<br/>5 years</i> | Total/<br><i>Total</i> |                                           |
| Utang usaha                             | 48.899                                          | -                              | -                              | -                                            | 48.899                 | Trade payables                            |
| Utang lain-lain                         | 23.940                                          | 4.000                          | -                              | -                                            | 27.940                 | Other payables                            |
| Beban masih harus<br>dibayar            | 96.026                                          | -                              | -                              | -                                            | 96.026                 | Accrued expenses                          |
| Utang pihak berelasi                    | -                                               | 3.670                          | -                              | 310.979                                      | 314.649                | Due to related parties                    |
| Utang bank jangka<br>panjang            | 17.069                                          | 58.706                         | 220.166                        | 176.255                                      | 472.196                | Long-term bank<br>loans                   |
| Pembiayaan Musyarakah<br>jangka panjang | 120                                             | 120                            | 68.709                         | -                                            | 68.949                 | Long-term Musyarakah<br>financing         |
| Utang pembelian<br>aset tetap           | 40                                              | 11                             | -                              | -                                            | 51                     | Liability for purchase<br>of fixed assets |
| <b>Total</b>                            | <b>186.094</b>                                  | <b>66.507</b>                  | <b>288.875</b>                 | <b>487.234</b>                               | <b>1.028.710</b>       | <b>Total</b>                              |

**PENGELOLAAN MODAL**

Tujuan utama pengelolaan modal Kelompok Usaha adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbal hasil bagi pemegang saham.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama periode penyajian.

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

**CAPITAL MANAGEMENT**

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that healthy capital ratios are maintained in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or raise debt financing. No changes are made in the objectives, policies or processes during the periods presented.

The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.



**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN  
KEUANGAN (Lanjutan)**

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Kelompok Usaha mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal yang dihitung melalui pembagian antara utang neto dengan modal. Utang neto adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, akun-akun Kelompok Usaha yang membentuk rasio utang terhadap ekuitas adalah sebagai berikut:

|                                     | 2020        | 2019        |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Total liabilitas                    | 1.273.853   | 1.246.751   |
| Dikurangi kas                       | 11.122      | 15.513      |
| Utang neto                          | 1.262.731   | 1.231.238   |
| Total ekuitas                       | 2.046.999   | 2.161.311   |
| <b>Rasio utang terhadap ekuitas</b> | <b>0,62</b> | <b>0,57</b> |

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

**36. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN**

|                                  | 2020                                      |                             | 2019                                      |                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
|                                  | Nilai<br>Tercatat/<br>Carrying<br>Amounts | Nilai Wajar/<br>Fair Values | Nilai<br>Tercatat/<br>Carrying<br>Amounts | Nilai Wajar/<br>Fair Values |
| <b>ASET KEUANGAN</b>             |                                           |                             |                                           |                             |
| <u>Diukur dengan</u>             |                                           |                             |                                           |                             |
| <u>perolehan diamortisasi</u>    |                                           |                             |                                           |                             |
| Kas                              | 11.122                                    | 11.122                      | 15.513                                    | 15.513                      |
| Piutang usaha - neto             | 4.441                                     | 4.441                       | 14.217                                    | 14.217                      |
| Piutang lain-lain                | 800.271                                   | 800.271                     | 800.413                                   | 800.413                     |
| Piutang pihak<br>berelasi - neto | 2.642                                     | 2.642                       | 698                                       | 698                         |
| Dana dalam<br>pembatasan         | 5.845                                     | 5.845                       | 6.006                                     | 6.006                       |
| <b>Total Aset Keuangan</b>       | <b>824.321</b>                            | <b>824.321</b>              | <b>836.847</b>                            | <b>836.847</b>              |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE  
POLICIES (Continued)**

As generally accepted practice, the Group evaluates its capital structure through a debt to capital ratio calculated by dividing the net debt to capital. Net debt is equal to the total liabilities as presented in the consolidated statement of financial position reduced by the amount of cash and cash equivalents. While capital includes all components of equity in the consolidated statement of financial position.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's debt to equity ratio accounts are as follows:

Total liabilities  
Less cash  
Net debt  
Total equity

**Debt to equity ratio**

The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements as of December 31, 2020 and 2019:

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY**

**FINANCIAL ASSETS**

Measured at amortized cost

Cash  
Trade receivables - net  
Other receivables  
Due from related  
parties - net

Restricted funds

**Total Financial Assets**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**36. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)**

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY  
(Continued)**

|                                   | 2020                                      |                             | 2019                                      |                             |                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
|                                   | Nilai<br>Tercatat/<br>Carrying<br>Amounts | Nilai Wajar/<br>Fair Values | Nilai<br>Tercatat/<br>Carrying<br>Amounts | Nilai Wajar/<br>Fair Values |                                           |
| <b>LIABILITAS KEUANGAN</b>        |                                           |                             |                                           |                             | <b>FINANCIAL LIABILITIES</b>              |
| <u>Diukur dengan</u>              |                                           |                             |                                           |                             | <u>Measured at amortized cost</u>         |
| <u>perolehan diamortisasi</u>     |                                           |                             |                                           |                             |                                           |
| Utang usaha                       | 45.849                                    | 45.849                      | 48.899                                    | 48.899                      | Trade payables                            |
| Utang lain-lain                   | 13.608                                    | 13.608                      | 23.940                                    | 23.940                      | Other payables                            |
| Beban masih harus<br>dibayar      | 122.725                                   | 122.725                     | 96.026                                    | 96.026                      | Accrued expenses                          |
| Utang pihak berelasi              | 324.453                                   | 324.453                     | 314.649                                   | 314.649                     | Due to related parties                    |
| Utang lain-lain<br>jangka panjang | 4.000                                     | 4.000                       | 4.000                                     | 4.000                       | Long-term<br>other payable                |
| Liabilitas jangka<br>panjang:     |                                           |                             |                                           |                             | Long-term liabilities                     |
| Utang bank                        | 471.996                                   | 471.996                     | 472.196                                   | 472.196                     | Bank loans                                |
| Pembiayaan Musyarakah             | 68.849                                    | 68.849                      | 68.949                                    | 68.949                      | Musyarakah financing                      |
| Utang pembelian<br>aset tetap     | -                                         | -                           | 51                                        | 51                          | Liability for purchase of<br>fixed assets |
| <b>Total Liabilitas Keuangan</b>  | <b>1.051.480</b>                          | <b>1.051.480</b>            | <b>1.028.710</b>                          | <b>1.028.710</b>            | <b>Total Financial Liabilities</b>        |

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

1. Kas, piutang usaha dan lain-lain

Seluruh aset keuangan tersebut merupakan aset keuangan lancar yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

1. Cash, trade and other receivables

All these financial assets are current financial assets which are due within 12 months, thus the carrying value of the financial assets approximate their fair values.

2. Penyertaan saham

Penyertaan dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar dengan kepemilikan saham di bawah 20% dicatat pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

2. Investments in shares of stock

Investments in other unquoted ordinary shares representing equity ownership interest of below 20% are carried at cost as their fair values cannot be measured reliably.

3. Piutang pihak berelasi

Nilai wajar dari piutang pihak berelasi dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari aset tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

3. Due from related parties

The fair value of due from related parties is recorded at historical cost as fair value can not be measured reliably. It is not practical to estimate the fair value of this asset because there is no fixed payment term and is not expected to be completed within 12 months after the reporting date.

**36. KELOMPOK INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)**

4. Dana dalam pembatasan

Nilai wajar dana dalam pembatasan mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

5. Utang usaha, utang lain-lain dan beban masih harus dibayar

Seluruh liabilitas keuangan tersebut merupakan liabilitas keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

6. Utang bank jangka panjang, pembiayaan Musyarakah jangka panjang dan utang pembelian aset tetap

Nilai wajar utang bank jangka panjang dan pembiayaan Musyarakah jangka panjang mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala. Sedangkan, nilai wajar utang pembelian aset tetap ditentukan menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga efektif.

7. Utang pihak berelasi

Nilai wajar dari utang pihak berelasi dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari liabilitas tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

**37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING**

- a. Pada bulan Juli 2008, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Hotel/Apartemen Aston yang terletak di Bogor, Jawa Barat. Jangka waktu perjanjian adalah 10 tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang sesuai dengan perjanjiannya.

Perjanjian ini telah diperpanjang pada tanggal 2 November 2020 untuk jangka waktu lima (5) tahun dimulai pada tanggal efektif, yaitu tanggal 1 Januari 2021 sampai 31 Desember 2025 dan dapat diperpanjang sesuai dengan perjanjiannya.

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS BY CATEGORY  
(Continued)**

4. Restricted funds

*The fair value of restricted funds approximates to their carrying values largely due to their interest rate being frequently repriced.*

5. Trade payables, other payables and accrued expenses

*All these financial liabilities are short-term financial liabilities which are due within 12 months, thus the carrying value of the financial liabilities approximate to their fair value.*

6. Long-term bank loans, long-term Musyarakah financing and liability for purchase of fixed assets

*The fair value of long-term bank loans and long-term Musyarakah financing approximates to their carrying values largely due to their interest rate being repriced frequently. Wherein, the fair value of liability for purchase of fixed assets is determined by discounting cash flows using an effective interest rate.*

7. Due to related parties

*The fair value of long-term other payables and due to related parties are recorded at historical cost as fair value cannot be reliably measured. It is not practical to estimate the fair value of this liability since there is no fixed payment term and it is not expected to be completed within 12 months after the reporting date.*

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT**

- a. In July 2008, the Company and PT Archipelago International Indonesia entered into an agreement on operational management of Hotel/Apartment Aston located in Bogor, West Java. The agreement is valid for 10 years from the formal opening of the hotel and can be extended if agreed according to the agreement.

*This agreement has been extended on November 2, 2020 for a period of five (5) years with effective date starting from January 1, 2021 until December 31, 2025 and can be extended if agreed according to the agreement.*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN  
PENTING (Lanjutan)**

- b. Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 44, tanggal 14 Oktober 2014 mengenai pengalihan 480 juta saham yang milik Perusahaan di BJA kepada PT Gili Tirta Anugerah (GTA) sebesar Rp800 miliar.

Berdasarkan Surat Utang sebagaimana terdapat dalam Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 45 tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan memiliki tagihan kepada GTA sebesar Rp800 miliar yang akan diselesaikan dengan tanah seluas 5.000.000 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 3, tanggal 3 Februari 2016, Perusahaan dan GTA menegaskan kembali ketentuan dalam Surat Hutang dengan jumlah pokok sebesar Rp800 miliar. GTA wajib melunasi utang selambat-lambatnya tanggal 28 Februari 2017. Pembayaran utang oleh GTA wajib langsung digunakan untuk melunasi harga jual yang harus dibayar oleh Perusahaan selaku pembeli Tanah Kebun Menteng milik BJA seluas 5.000.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Sukarasa dan Selawangi, Bogor. BJA telah mengikatkan diri untuk menjual tanah tersebut kepada Perusahaan dengan harga sebesar Rp917,38 miliar.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 4, tanggal 3 Februari 2016, BJA telah mengikatkan diri untuk menjual tanah di Sukarasa dan Selawangi, Bogor seluas 5.000.000 m<sup>2</sup> kepada Perusahaan dengan harga sebesar Rp917,38 miliar. Pembayaran akan dilakukan dengan pengalihan piutang Perusahaan atas utang GTA kepada BJA sebagaimana diatur dalam penegasan Surat Hutang tanggal 3 Februari 2016 dan *offset* keseluruhan piutang yang dimiliki Perusahaan di BJA sebesar Rp117,38 miliar.

Perusahaan melakukan pengalihan piutang atas utang GTA kepada BJA sebagaimana diatur dalam penegasan Surat Hutang tanggal 3 Februari 2016 dan *offset* keseluruhan piutang yang dimiliki Perusahaan di BJA sebesar Rp117,38 miliar sebagai uang muka atas tanah di Kebun Menteng.

Tanah tersebut yang semula berstatus Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU), saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diurus oleh BJA. BJA akan menyerahkan tanah kepada Perusahaan setelah diperoleh SHGB atas tanah tersebut.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT  
(Continued)**

- b. Based on Notarial Deed Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 44, dated October 14, 2014 concerning the transfer of 480 million shares owned by the Company at BJA to PT Gili Tirta Anugerah (GTA) amounting to Rp800 billion.

Based on transaction settlement agreement as notarized by Notarial Deed No. 45 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated October 14, 2014, the Company has receivables from GTA amounting to Rp800 billion which will be settled with land area of 5,000,000 sqm.

Based on Notarial Deed No. 3 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. dated February 3, 2016, the Company and GTA reconfirmed the provisions of the Debt Letter with a principal amount of Rp800 billion. GTA is obliged to settle the debt at the latest by February 28, 2017. Payment of debt by GTA shall immediately be used to pay off the selling price to be paid by the Company as a buyer of Kebun Menteng land owned by BJA in Sukarasa and Selawangi, Bogor with an area of 5,000,000 sqm. BJA has committed to sell that land to the Company with selling price amounting to Rp917.38 billion.

Based on Notarial Deed No. 4 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. dated February 3, 2016, BJA has committed to sell land in the Sukarasa and Selawangi, Bogor with an area of 5,000,000 sqm to the Company with selling price amounted to Rp917.38 billion. Payment will be made by transfer of the Company's receivables on GTA to BJA as stipulated in the affirmation of Debt Letter dated February 3, 2016 and offset with the Company's receivables from BJA amounted to Rp117.38 billion.

The Company transferred the receivables from GTA to BJA as stipulated in the affirmation of Debt Letter dated February 3, 2016 and offset with the Company's receivables from BJA amounted to Rp117.38 billion as advances for land in Kebun Menteng.

The land title initially was Right of Business Use Certificate (SHGU), currently is in the process of changing into Right of Building Use Certificate (SHGB) which is administered by BJA. BJA will hand over the land to the Company after obtaining the SHGB of such land.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN  
PENTING (Lanjutan)**

Tahun 2018, Perusahaan menerima Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan No. 51/HGB/KEM-ATR/BPN/2018 yang ditandatangani pada tanggal 21 Agustus 2018 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama BJA atas tanah bekas Hak Guna Usaha No. 18/Desa Siliwangi seluas 3.394.500 m<sup>2</sup> dan No. 19/Desa Siliwangi seluas 307.050 m<sup>2</sup> yang berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2014.

Pada tanggal 1 Februari 2019, PT Bakrieland Development Tbk (BLD), Perusahaan, PT Sentul City Tbk (SC) dan PT Kota Ulung Selaras (dahulu PT Bukit Jonggol Asri) (KUS/BJA) menandatangani Kesepakatan Bersama untuk mengubah beberapa ketentuan dalam Akta Perjanjian Pelaksanaan Penyelesaian Transaksi dengan Akta No. 1 tanggal 3 Februari 2016. Adapun perubahan yang disepakati antara lain:

1. Pengalihan tanah Kebun Menteng (sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 1) dari KUS/BJA ke Perusahaan. Dari total 500 ha tanah Kebun Menteng yang akan dialihkan kepada Perusahaan berubah menjadi berupa:
  - a. Tanah Kebun Menteng seluas lebih kurang 370 ha setelah diperoleh SHGB atas nama KUS/BJA.
  - b. Tanah terletak sekitar Jungleland seluas 11,13 ha yang dijadikan tanah pengganti dari tanah lebih kurang 130 ha di Kebun Menteng.
2. SC atau KUS/BJA akan menyelesaikan pengurusan SHGB atas tanah Kebun Menteng seluas lebih kurang 370 ha dengan ketentuan SHGB tersebut sudah harus diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor selambat-lambatnya tanggal 11 Maret 2019 dan SHGB asli diserahkan kepada Perusahaan paling lambat tanggal 12 Maret 2019. Jika terlambat menyerahkan SHGB tersebut, maka SC atau KUS/BJA akan membayar denda sebesar Rp10 juta per hari keterlambatan sampai dengan diserahkannya SHGB tersebut, dengan ketentuan keterlambatan tidak boleh lebih dari 10 hari kalender.
3. Semua sertifikat dan surat-surat asli atas tanah pengganti diserahkan kepada Perusahaan pada saat ditandatanganinya Pokok-Pokok Kesepakatan ini.
4. Selama transaksi pengalihan atas tanah-tanah tersebut belum dapat dilaksanakan, SC dan Perusahaan akan menandatangani suatu perjanjian pinjam pakai dan hak kuasa kepada Perusahaan atau pihak lain yang ditunjuk Perusahaan untuk menguasai dan memanfaatkan tanah-tanah tersebut. Pemberian kuasa akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 12 Maret 2019.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT  
(Continued)**

In 2018, the Company received the Decree of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (BPN) with No. 51/HGB/KEM-ATR/BPN/2018 which was signed on August 21, 2018 concerning the granting of the Right to Build Buildings on behalf of BJA on the former land No. 18/Desa Siliwangi covering an area of 3,394,500 sqm and No. 19/Desa Siliwangi covering an area of 307,050 sqm which ended its rights on December 31, 2014.

On February 1, 2019, PT Bakrieland Development Tbk (BLD), the Company, PT Sentul City Tbk (SC) and PT Kota Ulung Selaras (formerly PT Bukit Jonggol Asri) (KUS/BJA) signed a Collective Agreement to amend several provisions in the Deed of Transaction Settlement Agreement with Notarial Deed No. 1, dated February 3, 2016. The agreed changes include:

1. Transfer of Kebun Menteng land (as referred to in Notarial Deed No. 1) from KUS/BJA to the Company. From, the total 500 ha of Kebun Menteng land that will be transferred to the Company, it will be changed to:
  - a. Kebun Menteng land with an area of approximately 370 ha after obtaining SHGB in the name of KUS/BJA.
  - b. Land located around Jungleland with an area of 11.13 ha which is used as replacement land from approximately 130 ha in Kebun Menteng.
2. SC or KUS/BJA will complete the management of the SHGB for approximately 370 ha of Kebun Menteng land with the provisions of the SHGB must be issued by the National Land Agency (BPN) Office in Bogor not later than March 11, 2019 and the original SHGB is submitted to the Company not later than March 12, 2019. If there is a late submission of the SHGB, then SC or KUS/BJA will pay a penalty amounting to Rp10 million per day of the delay until the SHGB is delivered, with provisions for delay not more than 10 calendar days.
3. All original certificates and letters on replacement land are submitted to the Company at the time of signing of the Principles of this Agreement.
4. While the transaction related to the transfer of these lands has not been carried out, SC and the Company will sign a loan agreement and power of attorney to the Company or other parties appointed by the Company to control and utilize these lands. Provision of power of attorney will be made not later than March 12, 2019.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN  
PENTING (Lanjutan)**

Pada tanggal 22 Maret 2019, Perusahaan mengirim surat teguran kepada KUS/BJA dan SC mengenai kelanjutan Pokok-Pokok Kesepakatan pada tanggal 1 Februari 2019.

Pada tanggal 14 Agustus 2019 telah terbit SHGB atas tanah seluas lebih kurang 370 ha, yang terdiri dari 5 SHGB atas nama BJA. Sampai dengan tanggal pelaporan laporan keuangan konsolidasian, belum dilakukan pengalihan hak atas tanah tersebut kepada Perusahaan.

- c. Pada tanggal 8 Juni 2017, Perusahaan mengadakan perikatan dengan PT Wijaya Makmur (WM) untuk membeli sebidang tanah seluas 2,4 ha yang berlokasi di Benoa, Bali senilai Rp360,5 miliar. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2018, jumlah yang telah dibayarkan oleh Perusahaan sebesar Rp356,90 miliar.

Pada tanggal 4 September 2019 Perusahaan telah mengalihkan hak atas uang muka tanah ini kepada PT Riverton Group (Riverton).

- d. Pada tanggal 22 Desember 2017, Perusahaan dan BLD menandatangani perjanjian pinjaman dana dengan jumlah maksimum sebesar Rp500 miliar. Perjanjian ini tidak dikenai tingkat suku bunga dan jatuh tempo dalam waktu 2 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian ini.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2018, jumlah keseluruhan pinjaman yang diperoleh Perusahaan dari BLD sebesar Rp313,50 miliar. Sumber dana tersebut berasal dari pinjaman BLD kepada PT Geolink Indonesia (GLI).

Pada tanggal 5 Juli 2019, Perusahaan menerima "Surat Pemenuhan Kewajiban" dari BLD yang menyatakan:

- Efektif per tanggal 1 Maret 2019, GLI telah mengalihkan piutangnya kepada PT Riverton Group (Riverton).
- Pada tanggal 3 Juli 2019, BLD menerima surat teguran dari Riverton untuk melunasi utangnya yang terdiri dari pokok sebesar Rp313,50 miliar dan denda keterlambatan sebesar Rp46,80 miliar.

Pada tanggal 19 Agustus 2019, berdasarkan risalah rapat yang dilakukan oleh BLD, Riverton, Perusahaan dan SGN, pemegang saham mayoritas Perusahaan, dinyatakan bahwa Perusahaan akan melunasi utang kepada BLD (selanjutnya kepada Riverton) dengan mengalihkan hak atas uang muka pembelian tanah yang berlokasi di Benoa, Bali dengan luas lebih kurang 2,4 ha. Rencana ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perusahaan pada tanggal 20 Agustus 2019.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT  
(Continued)**

On March 22, 2019, the Company sent a warning letter to KUS/BJA and SC regarding the continuation of the Agreement Principles on February 1, 2019.

On August 14, 2019, the SHGB of the approximately 370 ha land, which consists of 5 SHGB, was issued under the name of BJA. Until the reporting date of the consolidated financial statements, the transfer of land rights to the Company has not been performed.

- c. On June 8, 2017, the Company entered into an agreement with PT Wijaya Makmur (WM) for purchase of land with an area of 2.4 ha located in Benoa, Bali, amounting to Rp360.5 billion. As of December 31, 2018, the advances paid to PT Wijaya Makmur amounted to Rp356.90 billion.

On September 4, 2019, the Company transferred its rights of advances for purchase of land to PT Riverton Group (Riverton).

- d. On December 22, 2017, the Company and BLD signed a loan agreement with a maximum plafond of Rp500 billion. This agreement is non-interest bearing and will be due in 2 years from the signing date of this agreement.

As of December 31, 2018, total loan drawdown by the Company from BLD amounted to Rp313.50 billion. Source of the fund was from BLD's loan to PT Geolink Indonesia (GLI).

On July 5, 2019, the Company received "Liabilities Fulfillment Letter" from BLD that stated:

- Effective on March 1, 2019, GLI has transferred its receivables to PT Riverton Group (Riverton).
- On July 3, 2019, BLD received a reprimand letter from Riverton to pay off its debt which consists of the principal amounting to Rp313.50 billion and late charge penalty amounting to Rp46.80 billion.

On August 19, 2019, based on minutes of meeting that conducted by BLD, Riverton, the Company and SGN, the majority shareholder of the Company, stated that the Company will pay off its liabilities to BLD (hereafter to Riverton) through transfer its rights on advance for purchase of land located in Benoa, Bali, with an area of approximately 2.4 ha. This plan has been approved by the Company's Board of Commissioners on August 20, 2019.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**37. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN  
PENTING (Lanjutan)**

Denda keterlambatan yang timbul atas utang kepada BLD sebesar Rp46,80 miliar diakui Perusahaan sebagai "Denda Keterlambatan Pembayaran Pinjaman" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019.

Pada tanggal 4 September 2019, Perusahaan, PT Wijaya Makmur (WM) dan Riverton menandatangani perjanjian pengalihan hak dan kewajiban terkait transaksi jual beli Tanah Benoa. Dalam perjanjian tersebut dinyatakan bahwa Perusahaan menunjuk Riverton sebagai pihak baru yang bertindak selaku pembeli dari Tanah Benoa dan membebaskan Perusahaan dari kewajiban yang timbul atas transaksi tersebut. Jumlah uang muka yang dialihkan kepada Riverton sebesar Rp356,90 miliar.

Pada tanggal 4 September 2019, Perusahaan dan BLD menandatangani perjanjian penyelesaian utang yang menyatakan bahwa dengan pengalihan hak atas uang muka tanah Benoa kepada Riverton, utang Perusahaan kepada BLD dinyatakan telah lunas.

Selisih yang timbul antara jumlah utang kepada BLD dengan nilai uang muka pembelian tanah sebesar Rp3,40 miliar disajikan sebagai "Laba atas Pelunasan Utang Pihak Berelasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian per tanggal 31 Desember 2019.

**38. KELANGSUNGAN USAHA**

Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) telah menetapkan penyebaran wabah virus corona (Covid-19) sebagai pandemi global. Wabah Covid-19 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik, yang kemudian mempengaruhi operasi Kelompok Usaha serta pelanggan dan pemasok Kelompok Usaha. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Kelompok Usaha. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk memberantas ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai, pelanggan dan pemasok Kelompok Usaha.

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT  
(Continued)**

*Late fees arising from liabilities to BLD amounting to Rp46.80 billion has been recognized by the Company as "Penalty Regarding Late Payment of Debt" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as of December 31, 2019.*

*On September 4, 2019, the Company, PT Wijaya Makmur (WM) and Riverton signed a transfer of rights and liabilities agreement regarding sales and purchase of Benoa Land. In the agreement, stated that the Company has appointed Riverton as a new party to act as buyer of Benoa Land and free the Company from any obligations arising from the respective transactions. Total advances transferred to Riverton amounted to Rp356.90 billion.*

*On September 4, 2019, the Company and BLD signed a loan settlement agreement which stated that by the transfer of rights of Benoa's Land advance for purchase to Riverton, the Company's debt to BLD has been stated as paid off.*

*Differences arising between total liabilities to BLD and total advances of land purchases amounting to Rp3.40 billion was presented as "Gain on Settlement of Due to Related Parties" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as of December 31, 2019.*

**38. GOING CONCERN**

*On March 11, 2020, the World Health Organization (WHO) declared the outbreak of coronavirus (Covid-19) a global pandemic. This Covid-19 outbreak has caused global and domestic economic slowdown, which in turn affected the operations of the Group, its customers and vendors. While disruption is expected to be temporary, there is considerable uncertainty around the extent of the impact of Covid-19 on the Group's operations and financial performance. The extent of such impact will depend on certain future developments that cannot be predicted at this moment, including the duration of the spread of the outbreak, economic and social measures that are being taken by the government authorities to eradicate Covid-19 threat, and the impact of such factors to the Group's employees, customers and vendors.*

**38. KELANGSUNGAN USAHA** *(Lanjutan)*

Pada bulan Maret 2020, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Direksi Perusahaan No. 003/SK/DIR/GAP/HM/III/2020 untuk mencegah penyebaran virus Covid-19 akibat kondisi pandemi yang semakin merebak di Indonesia, manajemen Kelompok Usaha memutuskan untuk menutup sementara seluruh kegiatan operasional dari tiga (3) unit bisnis Kelompok Usaha, yaitu: The Jungle Waterpark, Jungleland Adventure Theme Park dan Aston Bogor Hotel and Resort sejak tanggal 20 Maret 2020 sampai dengan tanggal 29 Mei 2020. Disamping itu, Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 tanggal 12 April 2020 menetapkan pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar di area Jawa Barat. Kelangsungan usaha Kelompok Usaha sangat tergantung pada rencana pengoperasian kembali tiga (3) unit bisnis tersebut.

Lebih lanjut, sehubungan dengan transisi penerapan prosedur *new normal* akibat pandemi global Covid-19, Perusahaan secara bertahap melakukan pengoperasian terbatas Aston Bogor Hotel and Resort pada tanggal 13 Juni 2020 dan The Jungle Waterpark pada tanggal 18 Juli 2020. Pengoperasian kembali unit bisnis ini dilakukan dengan tetap mengikuti arahan Pemerintah Provinsi Jawa Barat untuk mencegah penyebaran virus Covid-19, seperti menjaga jarak aman antar pengunjung/tamu, membatasi jumlah pengunjung/tamu di suatu area dan menyediakan alat sanitasi bagi pengunjung/tamu. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan belum dapat memastikan tanggal pengoperasian penuh dari unit bisnis ini atas dampak wabah Covid-19.

Sedangkan, sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, JLA, Entitas Anak, belum dapat memastikan tanggal pengoperasian kembali Jungleland Adventure Theme Park.

Kelangsungan usaha Kelompok Usaha sangat tergantung pada pengoperasian kembali secara penuh tiga (3) unit bisnis Kelompok Usaha tersebut sebagai kegiatan usaha utama Kelompok Usaha.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha mengalami kerugian dari kegiatan usahanya dan melaporkan rugi tahun berjalan masing-masing sebesar Rp111,30 miliar dan Rp111,01 miliar, arus kas negatif dari aktivitas operasi masing-masing sebesar Rp0,92 miliar dan Rp6,58 miliar dan melaporkan penurunan signifikan pada saldo laba ditahan Kelompok Usaha, sehingga menjadi masing-masing sebesar Rp159,09 miliar dan Rp272,84 miliar pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

**38. GOING CONCERN** *(Continued)*

On March 2020, based on Decision Letter of the Company's Board of Directors No. 003/SK/DIR/GAP/HM/III/2020 to prevent the spread of Covid-19 virus due to pandemic condition which increasingly spreading in Indonesia, the Group's management decides to temporarily close all operational activities of the Group's three (3) business units, namely: The Jungle Waterpark, Jungleland Adventure Theme Park and Aston Bogor Hotel and Resort since March 20, 2020 until May 29, 2020. Aside from that, the Government of West Java Province through West Java Province Governor Regulation Number 27 dated April 12, 2020 established guidelines for Large-scale Social Restrictions in West Java area. The Group's going concern is highly dependent on the re-operating plan of those three (3) business units.

Furthermore, in relation to the transition to apply new normal procedures due to Covid-19 global pandemic, the Company carried out limited operations of Aston Bogor Hotel and Resort on June 13, 2020 and The Jungle Waterpark on July 18, 2020. The re-operation of these business units was carried out while following the direction of West Java Provincial Government to prevent the spread of Covid-19 virus, such as maintaining a safe distance between visitors/guests, limiting the number of visitors/guests in a specified area and providing sanitation equipment for visitors/guests. As of completion date of these consolidated financial statements, the Company has not been able to ascertain the date of full operations of these business units as an impact of Covid-19 outbreak.

Meanwhile, as of the completion date of these consolidated financial statements, JLA, Subsidiary, has not been able to ascertain the re-operating date of Jungleland Adventure Theme Park.

The Group's going concern is highly dependent on the full re-operating of the Group's three (3) business units as their main business activities.

For the years ended December 31, 2020 and 2019, the Group incurred loss from its activities and reported loss for the year amounting to Rp111.30 billion and Rp111.01 billion, respectively, negative cash flows from operating activities amounting to Rp0.92 billion and Rp6.58 billion, respectively and reported significant decrease in the Group's retained earning balances amounting to Rp159.09 billion and Rp272.84 billion as of December 31, 2020 and 2019, respectively.



**38. KELANGSUNGAN USAHA (Lanjutan)**

Pemenuhan likuiditas Kelompok Usaha atas biaya investasi dan pengeluaran barang modal yang berkaitan dengan perluasan bisnis Kelompok Usaha dalam bidang pengembangan properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi terutama berasal dari utang usaha, utang bank jangka panjang dan pembiayaan Musyarakah jangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jumlah keseluruhan masing-masing sebesar Rp586,69 miliar dan Rp590,04 miliar pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Kesinambungan usaha Kelompok Usaha tergantung oleh tercapainya rencana manajemen dan dukungan secara berkesinambungan dari pemegang saham Kelompok Usaha. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan asumsi Kelompok Usaha akan melanjutkan usahanya secara berkesinambungan.

Untuk menghadapi keadaan tersebut, pemegang saham dan manajemen Kelompok Usaha berupaya menyusun rencana strategis, antara lain:

- a. melakukan rencana penghematan biaya dalam rangka meningkatkan efisiensi operasi Kelompok Usaha;
- b. melakukan restrukturisasi atas liabilitas perbankan untuk mengurangi beban yang timbul dari liabilitas tersebut;
- c. mengupayakan percepatan penyelesaian dan penjualan proyek Jungle Sky Apartment melalui investor potensial;
- d. melakukan pemeliharaan dan pengamanan terhadap aset Kelompok Usaha yang berkaitan dengan operasional usaha;
- e. melakukan divestasi aset yang bersifat tidak produktif bagi pembiayaan operasional Kelompok Usaha;
- f. melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan aset Kelompok Usaha; dan
- g. menyesuaikan strategi pemasaran Kelompok Usaha untuk mengurangi dampak negatif akibat pandemi Covid-19.

Dengan rencana manajemen di atas serta dukungan keuangan yang berkesinambungan dari pemegang saham Kelompok Usaha, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa Kelompok Usaha akan melanjutkan operasinya sebagai entitas yang memiliki kelangsungan usaha. Laporan keuangan konsolidasian mencakup dampak dari kelangsungan usaha sepanjang hal tersebut dapat ditentukan dan diperkirakan. Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul dari hasil ketidakpastian tersebut.

**38. GOING CONCERN (Continued)**

*The fulfillment of the Group's liquidity for cost of investment and capital expenditure in relation to the Group's business expansion in property development and management of theme park/recreation park are mainly financed from trade payables, long-term bank loans and long-term Musyarakah financing in Rupiah currency with a total amount of Rp586.69 billion and Rp590.04 billion as of December 31, 2020 and 2019, respectively.*

*The Group's ability to continue as going concern entities depends on the result of management's plan and continuing support from the Group's shareholders. The consolidated financial statements have been prepared assuming the Group will continue as a going concern entity.*

*To deal with the situation, the shareholders and management of the Group has prepared a strategic plan, among others:*

- a. performing cost saving plan in order to improve the Group's operation efficiency;*
- b. performing restructuring on bank liabilities to reduce expenses arises from those liabilities;*
- c. striving to accelerate the completion and sales of Jungle Sky Apartment project through potential investors;*
- d. performing maintenance and safeguarding of the Group's assets related to its' business operations;*
- e. performing divestment of assets that are not productive for the Group's operational financing;*
- f. performing cooperation with third parties in managing the Group's assets; and*
- g. adjust the Group's marketing strategies to reduce the negative impact of Covid-19 pandemic.*

*With the management plan above and continuous financial support from the Group's shareholders, the Group's management believes that the Group will continue its operations as a going concern entity. The consolidated financial statements include the going concern effects to the extent that those effects could be determined and estimated. The Group's consolidated financial statements do not include adjustments that may arise as a result of those uncertainties.*

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**39. INFORMASI TAMBAHAN ATAS TRANSAKSI YANG  
TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS**

Transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas selama tahun 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

a. Aktivitas non-kas yang signifikan

|                                                                                                     | 2020  | 2019    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| Reklasifikasi utang lain-lain - pihak berelasi kepada utang pihak berelasi                          | 7.282 | -       |
| Reklasifikasi utang pihak berelasi menjadi piutang pihak berelasi - neto penyisihan penurunan nilai | 2.586 | -       |
| Penurunan uang muka pembelian tanah melalui utang pihak berelasi                                    | -     | 356.898 |
| Peningkatan tanah untuk pengembangan melalui penurunan piutang lain-lain                            | -     | 9.710   |

b. Rekonsiliasi liabilitas dari aktivitas pendanaan adalah sebagai berikut:

|                                      | 1 Januari 2020/<br>January 1, 2020 | Arus Kas/<br>Cash Flows | Perubahan Non-Kas/<br>Non Cash Changes                                                       | Lain-lain/<br>Others | 31 Desember 2020/<br>December 31, 2020 |                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                      |                                    |                         | Pengalihan<br>Uang Muka<br>Pembelian<br>Tanah/<br>Transfer<br>Advance of<br>Purchase of Land |                      |                                        |                                        |
| Utang lain-lain                      | 27.940                             | (3.050)                 | -                                                                                            | (7.282)              | 17.608                                 | Other payables                         |
| Utang pihak berelasi                 | 314.649                            | (467)                   | -                                                                                            | 10.271               | 324.453                                | Due to related parties                 |
| Utang bank jangka panjang            | 472.196                            | (200)                   | -                                                                                            | -                    | 471.996                                | Long-term bank loans                   |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 68.949                             | (100)                   | -                                                                                            | -                    | 68.849                                 | Long-term Musyarakah financing         |
| Utang pembelian aset tetap           | 51                                 | (51)                    | -                                                                                            | -                    | -                                      | Liability for purchase of fixed assets |
| <b>Total</b>                         | <b>883.785</b>                     | <b>(3.868)</b>          | <b>-</b>                                                                                     | <b>2.989</b>         | <b>882.906</b>                         | <b>Total</b>                           |

|                                      | 1 Januari 2019/<br>January 1, 2019 | Arus Kas/<br>Cash Flows | Perubahan Non-Kas/<br>Non Cash Changes                                                       | Lain-lain/<br>Others | 31 Desember 2019/<br>December 31, 2019 |                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                      |                                    |                         | Pengalihan<br>Uang Muka<br>Pembelian<br>Tanah/<br>Transfer<br>Advance of<br>Purchase of Land |                      |                                        |                                        |
| Utang lain-lain                      | 20.729                             | 7.211                   | -                                                                                            | -                    | 27.940                                 | Other payables                         |
| Utang pihak berelasi                 | 628.759                            | 1.390                   | (356.898)                                                                                    | 41.398               | 314.649                                | Due to related parties                 |
| Utang bank jangka panjang            | 474.662                            | (2.466)                 | -                                                                                            | -                    | 472.196                                | Long-term bank loans                   |
| Pembiayaan Musyarakah jangka panjang | 69.479                             | (530)                   | -                                                                                            | -                    | 68.949                                 | Long-term Musyarakah financing         |
| Utang pembelian aset tetap           | 88                                 | (37)                    | -                                                                                            | -                    | 51                                     | Liability for purchase of fixed assets |
| <b>Total</b>                         | <b>1.193.717</b>                   | <b>5.568</b>            | <b>(356.898)</b>                                                                             | <b>41.398</b>        | <b>883.785</b>                         | <b>Total</b>                           |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION  
FOR NON-CASH ACTIVITIES**

Transactions not affecting cash flows during 2020 and 2019 are as follows:

a. Significant non-cash activities

|                                                                                                               | 2020  | 2019    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|--|
| Reclassification of other payable - related party to due to related parties                                   | 7.282 | -       |  |
| Reclassification of due to related parties as due from related parties - net of allowance for impairment loss | 2.586 | -       |  |
| Decrease in advances for purchase of land through due to related parties                                      | -     | 356.898 |  |
| Increase in land for development through other receivables                                                    | -     | 9.710   |  |

b. Reconciliation of liabilities from financing activities as follows:

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. REKLASIFIKASI AKUN**

Kelompok Usaha melakukan reklasifikasi beberapa akun pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Ikhtisar adalah sebagai berikut:

**40. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS**

The Group reclassified several accounts in the consolidated statement of financial position. Summary are as follows:

| 31 Desember 2019/ December 31, 2019                                             |                                                        |                                    |                                              |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                 | Dilaporkan<br>Sebelumnya/<br>As Previously<br>Reported | Reklasifikasi/<br>Reclassification | Setelah<br>Reklasifikasi/<br>As Reclassified |                                                         |
| <b>Laporan Posisi Keuangan</b>                                                  |                                                        |                                    |                                              | <b>Statement of Financial Position</b>                  |
| <u>Aset lancar</u>                                                              |                                                        |                                    |                                              | <u>Current asset</u>                                    |
| Beban dibayar dimuka dan uang muka                                              | 124.295                                                | (117.710)                          | 6.585                                        | Prepaid expenses and advances                           |
| <u>Aset tidak lancar</u>                                                        |                                                        |                                    |                                              | <u>Non-Current asset</u>                                |
| Uang muka untuk pembelian tanah                                                 | -                                                      | 117.710                            | 117.710                                      | Advances for purchase of land                           |
| <u>Liabilitas lancar</u>                                                        |                                                        |                                    |                                              | <u>Current liabilities</u>                              |
| Beban masih harus dibayar                                                       | 113.317                                                | (17.291)                           | 96.026                                       | Accrued expenses                                        |
| Liabilitas imbalan kerja jangka pendek                                          | -                                                      | 17.291                             | 17.291                                       | Short-term employee benefits liability                  |
| Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun                          |                                                        |                                    |                                              | Current maturities of long-term liabilities             |
| Utang bank                                                                      | 17.189                                                 | (120)                              | 17.069                                       | Bank loans                                              |
| Pembiayaan Musyarakah                                                           | -                                                      | 120                                | 120                                          | Musyarakah financing                                    |
| <u>Liabilitas tidak lancar</u>                                                  |                                                        |                                    |                                              | <u>Non-Current liabilities</u>                          |
| Utang lain-lain jangka panjang Pihak berelasi                                   | 3.670                                                  | (3.670)                            | -                                            | Long-term other payable Related party                   |
| Utang pihak berelasi                                                            | 310.979                                                | 3.670                              | 314.649                                      | Due to related parties                                  |
| Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun |                                                        |                                    |                                              | Long-term liabilities - net of current maturities       |
| Utang bank                                                                      | 523.956                                                | (68.829)                           | 455.127                                      | Bank loans                                              |
| Pembiayaan Musyarakah                                                           | -                                                      | 68.829                             | 68.829                                       | Musyarakah financing                                    |
| <b>Laporan Arus Kas</b>                                                         |                                                        |                                    |                                              | <b>Statement of Cash Flows</b>                          |
| <u>Aktivitas Operasi</u>                                                        |                                                        |                                    |                                              | <u>Operating Activities</u>                             |
| Penerimaan kas dari pelanggan                                                   | 297.777                                                | (24.168)                           | 273.609                                      | Cash received from customers                            |
| Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi lainnya                   | (137.283)                                              | (130)                              | (137.413)                                    | Cash paid to suppliers and for other operating expenses |
| Pembayaran untuk pajak penghasilan                                              | (33.029)                                               | 24.298                             | (8.731)                                      | Payments for income tax                                 |
| <u>Aktivitas Investasi</u>                                                      |                                                        |                                    |                                              | <u>Investing Activities</u>                             |
| Peningkatan piutang pihak berelasi                                              | -                                                      | (2.124)                            | (2.124)                                      | Increase in due from related parties                    |
| Penurunan piutang lain-lain                                                     | -                                                      | 191                                | 191                                          | Decrease in other receivables                           |

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019 SERTA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL-TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO TBK  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019 AND  
FOR THE YEARS THEN ENDED  
(Expressed in million Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. REKLASIFIKASI AKUN (Lanjutan)**

**40. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS (Continued)**

| 31 Desember 2019/ December 31, 2019                                             |                                    |                                              |                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Dilaporkan<br>Sebelumnya/<br>As Previously<br>Reported                          | Reklasifikasi/<br>Reclassification | Setelah<br>Reklasifikasi/<br>As Reclassified |                                                   |
| <u>Aktivitas Pendanaan</u>                                                      |                                    |                                              | <u>Financing Activities</u>                       |
| Pembayaran untuk pinjaman bank jangka panjang                                   | (2.996)                            | 530                                          | Payments for long-term bank loans                 |
| Pembayaran untuk pembiayaan Musyarakah jangka panjang                           | -                                  | (530)                                        | Payments for long-term Musyarakah financing       |
| Peningkatan piutang pihak berelasi                                              | (2.124)                            | 2.124                                        | Increase in due from related parties              |
| Penurunan piutang lain-lain                                                     | 191                                | (191)                                        | Decrease in other receivables                     |
| 1 Januari 2019/ 31 Desember 2018/<br>January 1, 2019/ December 31, 2018         |                                    |                                              |                                                   |
| Dilaporkan<br>Sebelumnya/<br>As Previously<br>Reported                          | Reklasifikasi/<br>Reclassification | Setelah<br>Reklasifikasi/<br>As Reclassified |                                                   |
| <b>Laporan Posisi Keuangan</b>                                                  |                                    |                                              | <b>Statement of Financial Position</b>            |
| <u>Aset lancar</u>                                                              |                                    |                                              | <u>Current asset</u>                              |
| Beban dibayar dimuka dan uang muka                                              | 481.981                            | (474.552)                                    | Prepaid expenses and advances                     |
| <u>Aset tidak lancar</u>                                                        |                                    |                                              | <u>Non-Current asset</u>                          |
| Uang muka untuk pembelian tanah                                                 | -                                  | 474.552                                      | Advances for purchase of land                     |
| <u>Liabilitas lancar</u>                                                        |                                    |                                              | <u>Current liabilities</u>                        |
| Beban masih harus dibayar                                                       | 108.822                            | (14.165)                                     | Accrued expenses                                  |
| Liabilitas imbalan kerja jangka pendek                                          | -                                  | 14.165                                       | Short-term employee benefits liability            |
| Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun                          |                                    |                                              | Current maturities of long-term liabilities       |
| Utang bank                                                                      | 3.135                              | (24)                                         | Bank loans                                        |
| Pembiayaan Musyarakah                                                           | -                                  | 24                                           | Musyarakah financing                              |
| <u>Liabilitas tidak lancar</u>                                                  |                                    |                                              | <u>Non-Current liabilities</u>                    |
| Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun |                                    |                                              | Long-term liabilities - net of current maturities |
| Utang bank                                                                      | 541.006                            | (69.455)                                     | Bank loans                                        |
| Pembiayaan Musyarakah                                                           | -                                  | 69.455                                       | Musyarakah financing                              |

**41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

Berdasarkan dengan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M. Kn., No. 33 pada tanggal 17 Februari 2021, terdapat perubahan komposisi dewan komisaris dan direksi Perusahaan menjadi sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris  
Komisaris Independen

Hamid Mundzir  
Adika Nuraga Bakrie  
Soenarso Soemodiwirjo

**Direksi**

Direktur Utama  
Direktur  
Direktur

Ambono Janurianto  
Buce Yeef  
Sony Mulyadi

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Commissioner  
Independent Commissioner

**Board of Directors**

President Director  
Director  
Director

**42. STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN YANG BELUM DITERAPKAN**

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) telah menerbitkan Standar Akuntansi Keuangan yang belum berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2021. Namun, penerapan dini diperkenankan.

Pernyataan baru dan amandemen Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021 adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis" tentang Definisi Bisnis; dan
- PSAK No. 112, "Akuntansi Wakaf".

Kelompok Usaha sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan SAK tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

*Based on Notarial Deed No. 33 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M. Kn., dated February 17, 2021, the composition of the Company's boards of commissioners and directors have been changed as follows:*

**42. FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS NOT YET ADOPTED**

*The Indonesian Institute of Accountants (IAI) has issued Financial Accounting Standards that are not yet effective for annual periods beginning on January 1, 2021. However, earlier application is permitted.*

*The new and amendments of Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) issued and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2021 were as follows:*

- *Amendments to PSAK No. 22, "Business Combination" regarding "Definition of a Business; and*
- *PSAK No. 112, "Accounting for Wakaf (Endowments)".*

*The Group is evaluating the potential impact on the consolidated financial statements as a result of the adoption of such SAK.*