



**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.)
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal-Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019**

Dan

Laporan Auditor Independen

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.)
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal-Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019**

Dan

Laporan Auditor Independen

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

DAFTAR ISI

Ekshibit

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E

Laporan Auditor Independen



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL - TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Gede Putu Adnawa
Alamat kantor : Jl. Sarinande No. 20, Lingkungan Seminyak, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung, Bali, 80361.
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Tegalsari GG. Cempaka No. 7, Denpasar Timur, Bali.
Nomor telepon : (0361) 738 163
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Dessy Christian
Alamat kantor : Jl. Sarinande No. 20, Lingkungan Seminyak, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung, Bali, 80361.
Alamat domisili sesuai KTP : Permata Hijau Permai Blok J1 No. 3, Kaliabang, Bekasi Utara.
Nomor telepon : (0361) 738 163
Jabatan : Direktur Independen

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bali, 21 Mei 2021


Gede Putu Adnawa **Dessy Christian**
Direktur Utama Direktur Independen

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	2h,i,k,4	148.026.420.500	151.550.957.000
Piutang usaha - pihak ketiga	2k	-	505.087.263
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2k	164.708.795	517.232.876
Persediaan	2l,5	606.870.721	741.677.102
Biaya dibayar di muka	2m	67.650.000	153.173.799
Uang muka	6	16.492.690	521.772.117
Jumlah Aset Lancar		148.882.142.706	153.989.900.157
Aset Tidak Lancar			
<i>Goodwill</i>	2e,f	71.967.355	71.967.355
Aset pajak tangguhan	2r,8b	1.667.347.357	1.245.266.710
Aset tetap - bersih	2n,7	658.149.072.620	656.156.482.276
Jumlah Aset Tidak Lancar		659.888.387.332	657.473.716.341
JUMLAH ASET		808.770.530.038	811.463.616.498

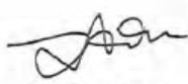
Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir
yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha - pihak ketiga	2k	187.130.377	457.690.766
Utang lain-lain - pihak ketiga	2k	46.781.944	1.534.467.219
Utang pajak	2r,8a	807.660	810.621.938
Uang muka penjualan dan pendapatan	2q,9	349.781.025	379.162.313
Biaya masih harus dibayar		477.083.586	753.451.035
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		1.061.584.592	3.935.393.271
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas imbalan kerja	2p,10	113.549.332	851.412.020
JUMLAH LIABILITAS		1.175.133.924	4.786.805.291
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham			
Modal dasar - 24.000.000.000 saham pada tanggal			
31 Desember 2020 dan 2019			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
8.001.092.004 saham pada tanggal			
31 Desember 2020 dan 8.000.986.500 saham			
pada tanggal 31 Desember 2019	2o,11	800.109.200.400	800.098.650.000
Tambahan modal disetor - bersih	12	8.736.032	7.892.000
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	13	1.000.000.000	500.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		6.450.893.315	6.050.190.213
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		807.568.829.747	806.656.732.213
Kepentingan non-pengendali	14	26.566.367	20.078.994
JUMLAH EKUITAS		807.595.396.114	806.676.811.207
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		808.770.530.038	811.463.616.498

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Bali, 21 Mei 2021



Gede Putu Adnawa
Direktur Utama



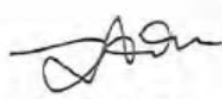
Dessy Christian
Direktur Independen

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	2020	2019
PENDAPATAN	2q,15	1.628.481.178	17.788.407.151
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2q,16	990.343.816	4.230.399.402
LABA BRUTO		638.137.362	13.558.007.749
Beban pemasaran	2q,17a	(98.060.012)	(461.565.921)
Beban umum dan administrasi	2q,17b	(4.940.043.906)	(11.323.011.692)
Beban operasional	2q,17c	(782.168.518)	(2.075.176.945)
Beban keuangan	2q	(59.785.571)	(1.051.923.416)
Pendapatan keuangan	2q	4.793.636.003	6.487.090.591
Lainnya - bersih	2q	933.394.470	(422.050.020)
LABA SEBELUM TAKSIRAN MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN		485.109.828	4.711.370.346
TAKSIRAN MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - Bersih	2r,8b	422.080.647	(1.397.209.838)
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		907.190.475	3.314.160.508
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		907.190.475	3.314.160.508
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		900.703.102	3.297.452.528
Kepentingan non-pengendali		6.487.373	16.707.980
Jumlah		907.190.475	3.314.160.508
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		900.703.102	3.297.452.528
Kepentingan non-pengendali		6.487.373	16.707.980
Jumlah		907.190.475	3.314.160.508
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	2s,18	0,11	0,44

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Bali, 21 Mei 2021



Gede Putu Adnawa
Direktur Utama



Dessy Christian
Direktur Independen

Ekshibit C

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

Diatribusikan kepada pemilik entitas induk							
Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - bersih	Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Jumlah ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya			
Saldo 1 Januari 2019	600.000.000.000	-	-	3.252.737.685	603.252.737.685	3.371.014	603.256.108.699
Setoran modal	200.098.650.000	6.000.000.000	-	-	206.098.650.000	-	206.098.650.000
Biaya emisi saham 12	-	(6.000.000.000)	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)
Pelaksanaan waran 12	-	7.892.000	-	-	7.892.000	-	7.892.000
Cadangan umum 13	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-
Jumlah laba tahun berjalan	-	-	-	3.297.452.528	3.297.452.528	16.707.980	3.314.160.508
Saldo 31 Desember 2019	800.098.650.000	7.892.000	500.000.000	6.050.190.213	806.656.732.213	20.078.994	806.676.811.207
Setoran modal	10.550.400	-	-	-	10.550.400	-	10.550.400
Pelaksanaan waran 12	-	844.032	-	-	844.032	-	844.032
Cadangan umum 13	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-
Jumlah laba tahun berjalan	-	-	-	900.703.102	900.703.102	6.487.373	907.190.475
Saldo 31 Desember 2020	800.109.200.400	8.736.032	1.000.000.000	6.450.893.315	807.568.829.747	26.566.367	807.595.396.114

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	2.104.187.153	17.109.914.014
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lain-lain	(7.865.641.167)	(12.265.603.650)
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(5.761.454.014)	4.844.310.364
Penerimaan pendapatan keuangan	5.146.160.084	5.969.857.715
Pembayaran beban keuangan	(59.785.571)	(1.051.923.416)
Penerimaan hibah pemerintah	143.152.648	-
Pembayaran pajak penghasilan	(234.600.500)	(175.406.875)
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(766.527.353)	9.586.837.788
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(2.769.403.579)	(44.484.520.250)
Penjualan aset tetap	-	88.354.167
Pembayaran uang muka	-	(521.772.117)
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(2.769.403.579)	(44.917.938.200)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Setoran modal dari pelaksanaan waran	11.394.432	106.542.000
Penerimaan hasil penawaran umum perdana saham	-	206.000.000.000
Pembayaran biaya emisi saham	-	(6.000.000.000)
Pembayaran utang bank	-	(16.577.271.588)
Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	11.394.432	183.529.270.412
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(3.524.536.500)	148.198.170.000
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	151.550.957.000	3.352.787.000
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	148.026.420.500	151.550.957.000

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir
yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM

a. Pendirian dan informasi umum

PT Surya Permata Andalan Tbk. ("Perusahaan") didirikan tanggal 17 April 2015 berdasarkan akta No. 74 dari Humbert Lie, S.H., S.E., M.Kn., notaris di Jakarta Utara dengan nama "PT Total Bersama Internasional". Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU- 2435278.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 21 April 2015. Perubahan nama Perusahaan dari PT Nusantara Properti Internasional Tbk. menjadi PT Surya Permata Andalan Tbk. didasarkan pada akta No. 16 tanggal 4 September 2020 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta Selatan. Perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0063065.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 14 September 2020.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 110 tanggal 24 September 2020 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta Selatan, mengenai penyesuaian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan dan penyesuaian dengan POJK No. 15/POJK.04/2020. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0070635.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 14 Oktober 2020 dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03.-0398031 tanggal 14 Oktober 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang pembangunan, jasa, perdagangan dan investasi. Kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh Perusahaan adalah jasa manajemen dan melakukan investasi pada entitas anak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersil sejak tahun 2016.

Perusahaan berdomisili di Jl. Sarinande No. 20, Lingkungan Seminyak, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali.

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Karunia Berkah Jayasejahtera yang didirikan di Indonesia, sedangkan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Citra Kirana Pratama, yang didirikan di Indonesia.

b. Susunan pengurus dan informasi lain

Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Grup") memiliki karyawan tetap sebanyak 12 dan 58 karyawan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (tidak diaudit).

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama	: Sayid Anwar
Komisaris (merangkap Komisaris Independen)	: Hotrin Tua Situmorang

Direksi:

Direktur Utama	: Gede Putu Adnawa
Direktur Independen	: Dessy Christian

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (Lanjutan)

Berdasarkan Surat Penunjukan tanggal 10 September 2018, Perusahaan telah menetapkan Dessy Christian sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*).

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan di Luar Rapat Perusahaan tanggal 12 September 2018, Perusahaan menetapkan pembentukan Komite Audit Perusahaan dengan susunan sebagai berikut:

- Ketua : Hotrin Tua Situmorang
- Anggota : Rosi Apriliani
- Anggota : Sucintini Mataniputta

Masa tugas Komite Audit bersamaan dengan masa jabatan Dewan Komisaris.

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing sebesar Rp605.186.770 dan Rp825.437.045 untuk tahun 2020 dan 2019.

c. Penawaran umum efek Perusahaan

Pada tanggal 14 Januari 2019, Perusahaan memperoleh permohonan pendaftaran dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-3/D.04/2019 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 2.000.000.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per saham (harga pelaksanaan Rp103 per saham) disertai dengan Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma, di mana setiap pemegang 1 (satu) saham baru berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang dapat dikonversi menjadi 1 (satu) saham baru mulai tanggal 18 Juli 2019 sampai dengan tanggal 18 Januari 2022 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp108 per Waran Seri I. Pada tanggal 18 Januari 2019, saham Perusahaan sebesar 2.000.000.000 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Selama tahun 2020, terdapat pelaksanaan Waran Seri I oleh pemegang saham sebanyak 1.092.004 waran. Jumlah Waran Seri I yang belum dilaksanakan sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 adalah sebanyak 1.998.907.996 waran.

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Buana Ficomindo Registrar, pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 8.001.092.004 saham.

d. Struktur grup

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Karunia Berkah Jayasejahtera yang didirikan di Indonesia, sedangkan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Citra Kirana Pratama, yang didirikan di Indonesia.

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

1. UMUM (Lanjutan)

Perusahaan memiliki secara langsung dan tidak langsung lebih dari 50% atau memiliki pengendalian atas manajemen entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Kedudukan	Bidang Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan		Jumlah Aset (sebelum eliminasi)	
				31 Desember		31 Desember	
				2020	2019	2020	2019
Kepemilikan langsung							
PT Nusantara Mandala Prima (NMP)	Jakarta	Investasi	Pra-operasi	99,90%	99,90%	617.631.164.010	618.582.944.075
PT Nusantara Jaya Realti (NJR)	Jakarta	Investasi	Pra-operasi	99,90%	99,90%	185.927.888.396	190.773.316.679
Kepemilikan tidak langsung							
PT Citra Multi Jaya (CMJ)	Jakarta	Perhotelan	Pra-operasi	99,90%	99,90%	233.052.885.633	232.019.208.392
PT Aneka Dian Perkasa (ADP)	Jakarta	Perhotelan	Pra-operasi	99,90%	99,90%	278.419.075.000	278.437.205.000
PT Mitra Graha Tangguhperkasa (MGT)	Jakarta	Perhotelan	Pra-operasi	99,90%	99,90%	108.092.843.904	108.894.116.210
PT Pelangi Anugerah Buana (PAB)	Jakarta	Perhotelan	2017	99,90%	99,90%	13.588.638.940	14.114.649.384
PT Roku Bali Internasional Indonesia (RBII)	Jakarta	Perhotelan	2017	99,90%	99,90%	68.494.232.479	69.541.315.568
PT Mimpi Desion (MD)	Bali	Perhotelan	2005	99,99%	99,99%	31.453.568.876	33.889.967.136

e. Tanggung jawab manajemen dan persetujuan atas laporan keuangan konsolidasian

Penyusunan dan penyajian secara wajar laporan keuangan konsolidasian Grup merupakan tanggung jawab manajemen dan telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 21 Mei 2021.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING

Prinsip kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah seperti dijabarkan di bawah ini.

a. Pernyataan kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) dan peraturan No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian serta Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

b. Dasar pengukuran dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tersebut konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup tahun sebelumnya, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2020 sebagaimana diuraikan di bawah ini.

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

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Arus kas dari aktivitas operasi disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

c. Perubahan kebijakan akuntansi

Interpretasi baru, amandemen pernyataan yang telah diterbitkan dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan", dan Amandemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan"

Amandemen tersebut mengklarifikasi beberapa susunan kata dan definisi material dengan tujuan untuk menyelaraskan definisi yang digunakan dalam kerangka konseptual dan beberapa PSAK yang relevan.

Amandemen PSAK 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa entitas harus memperhitungkan kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang mana metode ekuitas tidak diterapkan dengan menggunakan PSAK 71.

Amandemen PSAK 62, "Kontrak Asuransi"

Amandemen ini merupakan amandemen lanjutan dikarenakan oleh penerbitan PSAK 71. Standar yang diamandemen memberikan petunjuk bagi entitas yang mengeluarkan kontrak asuransi, terutama perusahaan asuransi, tentang bagaimana menerapkan PSAK 71.

PSAK 71, "Instrumen Keuangan"

PSAK 71 menggantikan PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran". Standar baru ini mencakup; pedoman revisi tentang klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dengan penilaian model bisnis dan apakah aset keuangan memenuhi persyaratan pembayaran pokok dan bunga ("SPPB"), model kerugian kredit baru dengan menyertakan informasi masa depan (*forward looking information*) yang relevan untuk menghitung penurunan nilai, pedoman risiko kredit sendiri atas kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar, dan melengkapi persyaratan akuntansi lindung nilai umum yang baru. PSAK 71 memasukkan persyaratan akuntansi lindung nilai baru yang mewakili perombakan besar akuntansi lindung nilai dan memperkenankan peningkatan signifikan dengan menyelaraskan akuntansi lebih dekat dengan manajemen risiko.

Grup telah melakukan pengkajian dan menentukan bahwa transisi standar baru tidak memiliki dampak material terhadap saldo laba pada 1 Januari 2020.

Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan - Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"

Amandemen tersebut memungkinkan instrumen utang dengan fitur pembayaran di muka kompensasi negatif diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

PSAK 72 menggantikan PSAK 23, "Pendapatan", PSAK 34, "Kontrak Konstruksi", PSAK 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estat*", ISAK 10, "Program Loyalitas Pelanggan", ISAK 21, "Perjanjian Konstruksi *Real Estat*" dan ISAK 27, "Transfer Aset dari Pelanggan". PSAK 72 menetapkan model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pendapatan harus diakui ketika pengendalian atas barang telah dialihkan dan kewajiban pelaksanaan telah diselesaikan kepada pelanggan (atau sebagai) entitas mentransfer kontrol barang atau jasa kepada pelanggan sebesar jumlah yang diharapkan entitas berhak. Bergantung pada apakah kriteria tertentu dipenuhi, pendapatan diakui dari waktu ke waktu, dengan cara yang paling mencerminkan kinerja entitas, atau pada titik waktu tertentu, ketika kendali atas barang atau jasa dialihkan ke pelanggan.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Standar ini tidak berlaku untuk kontrak asuransi, instrumen keuangan atau kontrak leasing, yang berada dalam ruang lingkup PSAK lain. Ini juga tidak berlaku jika dua entitas dalam jalur yang sama pertukaran aset non-moneter untuk memfasilitasi penjualan ke pihak lain. Selain itu, jika kontrak dengan pelanggan sebagian dalam lingkup PSAK lain, maka pedoman tentang pemisahan dan pengukuran yang terkandung dalam PSAK lain diutamakan.

Sesuai dengan ketentuan transisi, Grup telah memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali periode komparatif. Grup telah melakukan pengkajian dan menentukan bahwa transisi standar baru tidak memiliki dampak material terhadap saldo laba pada 1 Januari 2020.

PSAK 73, “Sewa”

PSAK 73 menggantikan PSAK 30, “Sewa”, ISAK 23, “Sewa Operasi - Insentif” dan ISAK 25, “Hak atas Tanah”. Standar baru ini memperkenalkan model akuntansi sewa tunggal untuk sewa guna usaha di mana semua sewa guna usaha diakui di laporan posisi keuangan, menghapus uji klasifikasi sewa. Akuntansi sewa untuk lessor pada dasarnya tetap tidak berubah kecuali untuk sejumlah detail termasuk penerapan definisi sewa yang baru, panduan penjualan dan penyewaan kembali yang baru, pedoman sewa guna usaha yang baru dan persyaratan pengungkapan yang baru. Tindakan praktis dan bantuan yang ditargetkan diperkenankan termasuk pembebasan sewa opsional untuk sewa jangka pendek dan barang bernilai rendah, serta izin akuntansi tingkat portofolio alih-alih menerapkan persyaratan untuk sewa individu. Estimasi baru dan ambang penilaian yang mempengaruhi identifikasi, klasifikasi, dan pengukuran transaksi sewa, serta persyaratan untuk menilai kembali estimasi dan penilaian utama tertentu pada setiap tanggal pelaporan diperkenankan.

Grup telah melakukan pengkajian dan menentukan bahwa transisi standar baru tidak memiliki dampak material terhadap saldo laba pada 1 Januari 2020, mengingat transaksi sewa yang dilakukan Grup bersifat jangka pendek dan bernilai rendah.

ISAK 35, “Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba”

Standar ini memberikan contoh ilustrasi pelaporan keuangan oleh entitas yang berorientasi nirlaba.

d. Dasar konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun induk perusahaan dan seluruh entitas anak. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

- kekuasaan atas *investee* (contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara Grup dan hak suara potensial.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit. Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra-grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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

e. Kombinasi bisnis dan *goodwill*

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Jika aset yang diperoleh bukan suatu bisnis, maka Grup mencatatnya sebagai akuisisi aset. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur berdasarkan nilai agregat imbalan yang dialihkan yang diukur pada nilai wajar tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Grup memilih mengukur KNP pada pihak yang diakuisisi baik pada nilai wajar atau pada bagian proporsional dari aset neto yang teridentifikasi dari pihak diakuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadi dan diakui dalam laba rugi.

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71, diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjensi tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi. Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

f. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pengujian penurunan nilai *goodwill* dan aset tak berwujud lainnya dengan menggunakan masa manfaat ekonomi tidak terbatas dilakukan setiap tahun pada akhir periode pelaporan keuangan. Aset non-keuangan lain dikenakan uji penurunan nilai ketika telah terjadi atau ada perubahan dalam keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak terpulihkan. Apabila nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan (yaitu mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan), maka aset tersebut diturunkan nilainya.

Apabila tidak mungkin untuk mengestimasi nilai terpulihkan dari aset, maka uji penurunan nilai dilakukan pada kelompok terkecil aset di mana aset tersebut merupakan bagian dari kelompok tersebut yang arus kasnya dapat diidentifikasi secara terpisah; yakni unit penghasil kas. *Goodwill* dialokasikan pada pengakuan awal pada masing-masing unit penghasil kas Grup yang diharapkan menghasilkan manfaat dari kombinasi bisnis yang menghasilkan *goodwill* tersebut.

Beban penurunan nilai termasuk dalam laba rugi, kecuali jika beban tersebut membalikkan keuntungan yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain. Kerugian penurunan nilai yang diakui untuk *goodwill* tidak dapat dibalik.

g. 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 antara pelaku pasar di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Grup mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

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

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar di mana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

h. Kas dan setara kas

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

i. Transaksi dan saldo penjabaran mata uang asing

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 untuk 1 Dolar Amerika Serikat masing-masing sebesar Rp14.105 dan Rp13.901.

Keuntungan atau kerugian dari selisih kurs, yang sudah terealisasi maupun yang belum, baik yang berasal dari transaksi dalam mata uang asing maupun penjabaran aset dan liabilitas moneter dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

j. Transaksi dengan pihak berelasi

Grup mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, di mana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga ataupun tidak, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

k. Instrumen keuangan

1. Aset keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi yang pada awalnya diukur dengan nilai wajar.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Efektif 1 Januari 2020

Klasifikasi

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

1. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.
2. Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL) atau melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI).

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung pada klasifikasinya.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif tersebut. Amortisasi suku bunga efektif dimasukkan dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga dimasukkan dalam laba rugi.

Aset keuangan diukur pada FVOCI

Aset keuangan diukur pada FVOCI yang terdiri dari investasi ekuitas di mana Grup telah memilih secara tak terbatal untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lainnya.

Aset keuangan diukur pada FVTPL

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lainnya. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Dalam PSAK 71, provisi penurunan nilai atas aset keuangan diukur menggunakan model kerugian kredit ekspektasian dan berlaku untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI (instrumen utang).

Terdapat dua (2) basis pengukuran atas kerugian kredit ekspektasian, yaitu kerugian kredit ekspektasian dua belas (12) bulan atau kerugian kredit sepanjang umurnya. Grup akan menganalisa pengakuan awal menggunakan kerugian kredit ekspektasian 12 bulan dan akan beralih ke kerugian kredit ekspektasian seumur hidup jika ada peningkatan risiko kredit yang signifikan setelah pengakuan awal.

Pada setiap periode pelaporan, Grup menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian ekspektasian, Grup mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

Efektif sebelum 1 Januari 2020

Klasifikasi

Klasifikasi aset keuangan antara lain sebagai aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada FVTPL, investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM), pinjaman yang diberikan dan piutang atau aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS). Grup menetapkan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal dan, sepanjang diperbolehkan dan diperlukan, ditelaah kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode pelaporan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Grup tidak mempunyai aset keuangan yang ditetapkan sebagai investasi HTM.

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan ke dalam kelompok ini jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif juga diklasifikasikan ke dalam kelompok dimiliki untuk diperdagangkan kecuali derivatif tersebut ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif. Aset keuangan yang diukur pada FVTPL disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Aset keuangan AFS

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan dalam tiga (3) kategori sebelumnya. Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur dengan nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Akan tetapi, bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif diakui dalam laba rugi. Aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar kecuali aset keuangan tersebut ditujukan untuk dilepaskan dalam waktu 12 bulan dari tanggal pelaporan.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui pada laba rugi.

Aset keuangan AFS

Jika terdapat bukti obyektif bahwa aset AFS mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya.

2. Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi; dan
2. Liabilitas keuangan yang diukur dengan FVTPL atau FVOCI.

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran selanjutnya

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi suku bunga efektif.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

3. Penghentian pengakuan instrumen keuangan

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau 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 Grup mengalihkan aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Grup dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

4. Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya dilaporkan dalam konsolidasian laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat tujuan untuk menetapkannya secara neto (*net basis*), atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

l. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode masuk pertama keluar pertama.

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha normal, dikurangi estimasi beban penjualan.

Penyisihan untuk persediaan usang dan tidak lancar ditentukan berdasarkan estimasi penjualan masing-masing jenis persediaan pada masa mendatang.

m. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dengan metode garis lurus dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian selama masa manfaat yang diharapkan.

n. Aset tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan aset tetap meliputi: (a) harga pembelian, (b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisinya sekarang, dan (c) estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan dan restorasi lokasi aset (jika ada). Setiap bagian dari aset tetap dengan biaya perolehan yang signifikan terhadap jumlah biaya perolehan aset, disusutkan secara terpisah.

Pada saat pembaharuan dan perbaikan yang signifikan dilakukan, biaya tersebut diakui ke dalam nilai tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi berjalan.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan biaya ini tidak disusutkan. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atas tanah.

Aset dalam pembangunan diakui sebesar biaya perolehan hingga pembangunan selesai, yang kemudian direklasifikasi ke akun aset tetap yang terkait. Selama masa pembangunan hingga aset tetap siap untuk digunakan/dijual, biaya pinjaman, yang termasuk di dalamnya beban bunga dan selisih kurs yang timbul atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai pembangunan aset, dikapitalisasi secara proporsional terhadap rata-rata nilai akumulasi pengeluaran selama periode tersebut sepanjang aset tetap tersebut memenuhi definisi aset kualifikasi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika pembangunan selesai dan aset tetap siap untuk digunakan atau dijual.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap yang diestimasi sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan dan prasarana	20
Kendaraan	8
Mesin	8
Perabotan dan perlengkapan	4-8

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

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap telah ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

o. Modal saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

p. Imbalan kerja

Grup menentukan liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

1. Program iuran pasti

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pensiun dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode di mana iuran tersebut terkait.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

2. Program imbalan pasti

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

- Nilai wajar dari aset yang direncanakan pada tanggal pelaporan; dikurangi
- Liabilitas program yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan imbal hasil obligasi perusahaan yang berkualitas tinggi yang tersedia yang memiliki tanggal jatuh tempo yang mendekati persyaratan liabilitas; ditambah
- Biaya servis masa lalu yang tidak diakui; dikurangi
- Dampak persyaratan pendanaan minimum yang disetujui dengan skema wali amanat.

Pengukuran kembali kewajiban pasti neto diakui melalui penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali tersebut termasuk:

- Keuntungan dan kerugian aktuaris;
- Imbalan atas aset program (tidak termasuk bunga);
- Aset dengan efek batas tertinggi (tidak termasuk bunga).

Biaya jasa diakui dalam laporan laba rugi dan termasuk biaya jasa kini dan masa lalu, serta keuntungan dan kerugian kurtailmen.

Beban (pendapatan) bunga bersih diakui dalam laporan laba rugi dan dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban (aset) imbalan pasti pada awal periode tahunan dan mempertimbangkan dampak kontribusi pembayaran manfaat selama periode.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan manfaat program atau kurtailmen diakui secara langsung dalam laba rugi.

Penyelesaian program manfaat pasti diakui dalam periode di mana penyelesaian tersebut terjadi.

q. Pengakuan pendapatan dan beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima (5) langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Pendapatan dari penjualan barang diakui pada saat pengendalian atas barang telah berpindah kepada pelanggan. Pendapatan jasa diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Jika kriteria pengakuan pendapatan di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari tamu hotel/pembeli harus diakui sebagai uang muka yang diterima sampai kriteria pengakuan pendapatan tersebut terpenuhi dan dicatat dalam akun "Uang Muka Penjualan dan Pendapatan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pendapatan bunga deposito berjangka atas dasar proporsi waktu berdasarkan suku bunga efektif.

Hibah/sumbangan pemerintah merupakan stimulus berupa dana dari pemerintah kepada pelaku industri pariwisata hotel dan restoran. Pendapatan hibah/sumbangan diakui dalam laba rugi saat diterima. Tidak terdapat bentuk lain selain hanya dana dan tidak terdapat kondisi yang belum terpenuhi serta kontinjensi lain yang melekat yang harus dipenuhi Grup dalam kebijakan tersebut. Disajikan sebagai bagian dari akun "Lainnya - Bersih" dalam Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

r. Pajak penghasilan

Beban pajak kini penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada tahun fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak penghasilan final. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, di luar laba atau rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

s. Laba per saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar selama setahun.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

t. Pelaporan segmen

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Grup yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggung jawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai Komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil aset dan liabilitas segmen termasuk *item-item* yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

u. Provisi

Grup mengakui provisi untuk liabilitas dari waktu atau jumlah tidak pasti termasuk sewa, klaim garansi, penyewaan yang disia-siakan, atau perkara hukum. Provisi diukur pada estimasi pengeluaran yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pada tanggal pelaporan, didiskontokan pada tarif sebelum pajak yang mencerminkan penilaian market saat ini atas nilai uang dan risiko tertentu terhadap liabilitas. Dalam hal penyewaan yang disia-siakan, provisi memperhitungkan potensi bahwa properti mungkin disewakan untuk beberapa atau seluruh sisa masa sewa.

v. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar dari sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomik mengalir ke dalam entitas.

w. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritis tertentu. Penyajian laporan keuangan konsolidasi tersebut juga mensyaratkan manajemen untuk mempertimbangkan penerapan kebijakan akuntansi Grup. Hal-hal di mana pertimbangan dan estimasi signifikan yang dilakukan di dalam menyajikan laporan keuangan konsolidasian beserta dampaknya, dibahas sebagai berikut:

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, terlepas dari estimasi yang terkandung di dalamnya, yang memiliki dampak signifikan dari jumlah yang tercantum di dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pajak penghasilan

Grup memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan di mana penentuan pajak akhir adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Grup mengakui liabilitas bagi isu perpajakan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah pajak tambahan akan jatuh tempo.

Penentuan mata uang fungsional

Di dalam menentukan mata uang fungsional entitas dalam Grup, pertimbangan diperlukan untuk menentukan mata uang yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa dan negara di mana kekuatan persaingan dan regulasi paling menentukan harga jual barang dan jasa. Mata uang fungsional entitas di dalam Grup ditentukan berdasarkan penilaian manajemen terhadap lingkungan ekonomi di mana entitas beroperasi dan proses entitas di dalam menentukan harga jual.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian Grup adalah Rupiah ("Rp"), yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Mulai 1 Januari 2020, Grup mengklasifikasikan dan mengukur aset keuangannya dengan mempertimbangkan model bisnis Grup di mana aset tersebut dikelola dan karakteristik arus kas.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020, Grup menetapkan klasifikasi atas aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diklasifikasi dan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti yang diungkapkan pada Catatan 2k.

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

Asumsi utama berkenaan dengan sumber utama dan sumber lainnya dari ketidakpastian estimasi di masa depan pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun buku mendatang, diungkapkan sebagai berikut:

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap

Manajemen mengestimasi masa manfaat aset tetap berdasarkan penggunaan dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan fitur teknologi dan model di masa depan serta perilaku pasar.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang sama. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir periode pelaporan dan diperbaharui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset. Tetapi, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer yang dapat dikurangkan tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Imbalan kerja

Nilai kini kewajiban pensiun bergantung pada faktor-faktor yang ditetapkan berdasarkan basis akrual dengan menggunakan sejumlah asumsi. Asumsi yang digunakan di dalam menetapkan biaya (pendapatan) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan kenaikan tingkat gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini kewajiban pensiun.

Grup menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan ditentukan dengan mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Grup pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp113.549.332 dan Rp851.412.020. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10.

Pengukuran nilai wajar

Beberapa kebijakan akuntansi dan pengungkapan Grup membutuhkan pengukuran nilai wajar, baik untuk aset dan liabilitas keuangan maupun non-keuangan. Ketika mengukur kewajiban aset atau liabilitas, Grup menggunakan data dari penelitian di pasar sebisa mungkin. Nilai wajar dikategorikan ke beberapa tingkatan berbeda di hirarki nilai wajar berdasarkan teknik penilaian sebagai berikut:

- Tingkat 1: Kuotasi pasar (belum disesuaikan) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal;
- Tingkat 2: Input selain kuotasi pasar yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga);
- Tingkat 3: Input bagi aset dan liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda.

Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Grup memiliki instrumen keuangan yang disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Kas - Rupiah	6.366.320.500	5.120.627.328
Bank - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk.	975.499.762	221.207.037
PT Bank Victoria International Tbk.	521.435.694	549.810.038
PT Bank KEB Hana Indonesia	64.212.813	64.296.951
PT Bank Sinarmas Tbk.	48.476.636	425.953.223
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	11.669.808	51.596.915
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	11.120.000	34.278.263
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	1.252.334	56.135.056
PT Bank Capital Indonesia Tbk.	-	102.320
<u>Dolar Amerika</u>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	25.022.453	25.559.769
PT Bank Victoria International Tbk.	1.410.500	1.390.100
Sub-Jumlah	<u>8.026.420.500</u>	<u>6.550.957.000</u>
Deposito berjangka - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	<u>140.000.000.000</u>	<u>145.000.000.000</u>
Jumlah	<u>148.026.420.500</u>	<u>151.550.957.000</u>
Tingkat bunga deposito berjangka rata-rata per tahun	<u>4,00% - 5,25%</u>	<u>5,25%</u>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman atau kewajiban lainnya.

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

5. PERSEDIAAN

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Makanan dan minuman	385.463.593	438.268.111
Perlengkapan operasional	<u>221.407.128</u>	<u>303.408.991</u>
Jumlah	<u>606.870.721</u>	<u>741.677.102</u>

Biaya persediaan yang diakui sebagai beban dan termasuk dalam beban pokok pendapatan (makanan, minuman dan lain-lain) untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebesar Rp480.814.503 dan Rp1.537.624.399 (Catatan 16).

6. UANG MUKA

Akun ini merupakan uang muka untuk pembangunan bangunan dan prasarana hotel yang berlokasi di Seminyak, Bali milik RBII, Entitas Anak.

7. ASET TETAP

	31 Desember 2020			
	<u>Saldo awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo akhir</u>
<u>Biaya perolehan</u>				
Tanah	636.570.686.162	-	-	636.570.686.162
Bangunan dan prasarana	20.407.916.325	-	-	20.407.916.325
Kendaraan	520.000.000	-	-	520.000.000
Mesin	829.239.960	-	-	829.239.960
Perabotan dan peralatan	18.562.834.616	5.332.613	-	18.568.167.229
Aset dalam pembangunan	<u>4.321.580.290</u>	<u>3.269.350.393</u>	<u>-</u>	<u>7.590.930.683</u>
Jumlah	<u>681.212.257.353</u>	<u>3.274.683.006</u>	<u>-</u>	<u>684.486.940.359</u>
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan dan prasarana	5.644.546.625	1.018.053.067	-	6.662.599.692
Kendaraan	367.500.000	65.000.000	-	432.500.000
Mesin	604.504.995	103.654.995	-	708.159.990
Perabotan dan perlengkapan	<u>18.439.223.457</u>	<u>95.384.600</u>	<u>-</u>	<u>18.534.608.057</u>
Jumlah	<u>25.055.775.077</u>	<u>1.282.092.662</u>	<u>-</u>	<u>26.337.867.739</u>
Nilai tercatat	<u>656.156.482.276</u>			<u>658.149.072.620</u>

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

7. ASET TETAP (Lanjutan)

	31 Desember 2019			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
<u>Biaya perolehan</u>				
Tanah	588.570.686.162	48.000.000.000	-	636.570.686.162
Bangunan dan prasarana	21.210.563.325	-	802.647.000	20.407.916.325
Kendaraan	520.000.000	-	-	520.000.000
Mesin	667.800.000	161.439.960	-	829.239.960
Perabotan dan peralatan	18.561.334.616	1.500.000	-	18.562.834.616
Aset dalam pembangunan	-	4.321.580.290	-	4.321.580.290
Jumlah	629.530.384.103	52.484.520.250	802.647.000	681.212.257.353
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan dan prasarana	4.654.732.093	1.218.714.816	228.900.284	5.644.546.625
Kendaraan	302.500.000	65.000.000	-	367.500.000
Mesin	500.850.000	103.654.995	-	604.504.995
Perabotan dan perlengkapan	16.073.709.147	2.365.514.310	-	18.439.223.457
Jumlah	21.531.791.240	3.752.884.121	228.900.284	25.055.775.077
Nilai tercatat	607.998.592.863			656.156.482.276

Seluruh beban penyusutan dialokasikan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 17b).

Jumlah pengeluaran aset dalam pembangunan pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp7.590.930.683 dan Rp4.321.580.920 berupa renovasi bangunan dan prasarana milik RBII, Entitas Anak. Biaya perolehan akan disusutkan setelah selesai dan tersedia untuk digunakan.

Jumlah komitmen kontraktual (siswa kontrak) aset dalam pembangunan masing-masing sebesar Rp1.173.200.000 dan Rp4.474.988.552 pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019. Persentase jumlah tercatat terhadap nilai kontrak masing-masing sebesar 93% dan 53% pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019. Penyelesaian diestimasi akan selesai pada bulan April tahun 2021.

Efek pandemik *COVID-19* menyebabkan keterbatasan dalam waktu kerja serta proses pemesanan, pengiriman, pemasangan barang dan peralatan yang dapat mempengaruhi penyelesaian aset dalam pembangunan. Grup masih meninjau situasi secara berkelanjutan Efek *COVID-19* di masa mendatang (Catatan 25).

Berikut ini adalah perhitungan rugi atas penjualan aset tetap pada tahun 2019:

Hasil penjualan aset tetap	88.354.167
Jumlah tercatat aset tetap yang dijual	573.746.716
Rugi penjualan aset tetap	(485.392.549)

Kerugian tersebut disajikan sebagai bagian dari akun "Lainnya - Bersih" dalam Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

7. ASET TETAP (Lanjutan)

Rincian luas tanah menurut status kepemilikan legal sebagai berikut:

Lokasi	31 Desember 2020 (m2)			31 Desember 2019 (m2)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bali	5.428	-	5.428	5.428	-	5.428
Rote	-	7.095	7.095	-	7.095	7.095
Kepulauan Selayar	-	223.191	223.191	-	223.191	223.191
Kalimantan Utara	-	250.795	250.795	-	250.795	250.795
Jumlah	5.428	481.081	486.509	5.428	481.081	486.509

Hak legal atas tanah berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") seluruhnya atas nama entitas anak berjangka waktu 25 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2042-2047, sedangkan hak legal atas tanah lainnya masih dalam proses menjadi atas nama entitas anak.

Efek pandemik COVID-19 menyebabkan keterbatasan dalam waktu kerja serta pergerakan orang dan barang yang dapat mempengaruhi proses balik nama dan perpanjangan sertifikat HGB tersebut. Grup masih meninjau situasi secara berkelanjutan Efek COVID-19 di masa mendatang (Catatan 25).

Berikut informasi mengenai para pihak yang terlibat dalam jual-beli aset tetap berupa tanah:

Lokasi	Pihak Penjual	Pihak Pembeli
Kepulauan Selayar	Ahmad Mufty, Patta Bundu, Andi Ahmad Ichsan, Manshur Alam, Andi Opu, A. Irman Nizwar Makmur S., Ma'aruf Alam, Abdul Azis, Ahmad Mursyid, Sayed Andarizal, Ahmad Rus'an, Patta Nasrah (seluruhnya pihak ketiga)	CMJ, Entitas Anak
Kalimantan Utara	PT Kawasan Industri Delma Mandiri dan PT Delma Mining Corporation (seluruh pihak ketiga)	ADP, Entitas Anak
Rote	Andrerias Rau, Bastiano Sumba, Adrianus Seru, Yanses Weni.	MGT, Entitas Anak
Bali	I Made Doning (Pihak Ketiga)	PAB, Entitas Anak
Bali	I Ketut Sudiarsa (Pihak Ketiga)	RBII, Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2020, aset tetap, kecuali tanah, telah diasuransikan kepada PT Victoria Insurance Tbk. dan PT Asuransi Bintang Tbk. terhadap segala risiko kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar USD 7 juta dan Rp11,5 miliar. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi terjadinya kerugian.

Tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara.

Jumlah tercatat kotor dari aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp667.800.000 pada 31 Desember 2020. Aset tersebut berupa mesin milik MD, Entitas Anak.

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

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat dari aset tetap tidak melebihi nilai pengganti (*replacement cost*) atau nilai pemulihan aset (*recoverable amount*), oleh karena itu tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

8. PERPAJAKAN**a. Utang pajak**

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 21	737.183	7.446.564
Pasal 23	70.477	4.561.709
Pasal 29 - Entitas anak	-	234.600.500
Pajak hotel dan restoran	-	564.013.165
Jumlah	<u>807.660</u>	<u>810.621.938</u>

b. Pajak penghasilanPajak kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	485.109.828	4.711.370.346
Laba sebelum pajak - Entitas Anak	<u>2.126.320.234</u>	<u>8.367.987.226</u>
Rugi sebelum pajak - Perusahaan	<u>(1.641.210.406)</u>	<u>(3.656.616.880)</u>
Beda tetap	7.543.668	(5.983.391.750)
Beda temporer	<u>(21.583.860)</u>	<u>24.633.955</u>
Taksiran rugi fiskal - Perusahaan	<u>(1.655.250.598)</u>	<u>(9.615.374.675)</u>

Perhitungan taksiran beban pajak kini dan utang pajak kini sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taksiran beban pajak kini dengan tarif pajak yang berlaku Entitas Anak	-	234.600.500
Dikurangi: pembayaran pajak penghasilan dibayar di muka	<u>-</u>	<u>-</u>
Taksiran utang pajak kini - Pasal 29	<u>-</u>	<u>234.600.500</u>

Jumlah laba (rugi) kena pajak diatas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang dilaporkan Perusahaan kepada Kantor Pajak.

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Grup menghitung, melaporkan dan menyetor pajak-pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri (*self assessment*). Direktorat Jenderal Pajak dapat menghitung dan menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu lima (5) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

8. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Pajak tangguhan

	2020			
	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi			Saldo 31 Desember 2020
	Saldo 1 Januari 2020	Penyesuaian tarif pajak	Perbedaan temporer	
Perusahaan				
Imbalan kerja	14.117.908	(1.694.149)	(4.748.449)	7.675.310
Entitas anak				
Rugi fiskal	1.032.100.792	(123.576.733)	733.842.444	1.642.366.503
Imbalan kerja	199.048.010	(24.161.125)	(157.581.341)	17.305.544
Jumlah	1.245.266.710	(149.432.007)	571.512.654	1.667.347.357
	2019			
	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi			Saldo 31 Desember 2019
	Saldo 1 Januari 2019	Penyesuaian tarif pajak	Perbedaan temporer	
Perusahaan				
Imbalan kerja	7.959.420	-	6.158.488	14.117.908
Entitas anak				
Rugi fiskal	2.308.357.751	-	(1.276.256.959)	1.032.100.792
Imbalan kerja	91.558.877	-	107.489.133	199.048.010
Jumlah	2.407.876.048	-	(1.162.609.338)	1.245.266.710

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan-bersih dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak Perusahaan dengan tarif yang berlaku adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	485.109.828	4.711.370.346
Laba sebelum pajak - Entitas anak	2.126.320.234	8.367.987.226
Rugi sebelum pajak - Perusahaan	(1.641.210.406)	(3.656.616.880)
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	-	-
Dampak pajak atas perbedaan tetap	7.543.668	(5.983.391.750)
Beban (manfaat) pajak penghasilan		
Kini	-	234.600.500
Tangguhan	(422.080.647)	1.162.609.338
Beban (manfaat) pajak penghasilan - bersih	(422.080.647)	1.397.209.838

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

8. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (PerPPU) No. 1 tahun 2020 tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk penanganan pandemik *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* dan/atau dalam rangka menghadapi ancaman yang membahayakan perekonomian nasional dan/atau stabilitas sistem keuangan. PerPPU akan mulai berlaku pada tanggal 31 Maret 2020, sehingga membuat Undang-Undang terkait sebelumnya dinyatakan tidak berlaku. PerPPU mencakup kebijakan tentang kebijakan keuangan Negara, yang meliputi, antara lain, penganggaran dan pembiayaan, kebijakan di bidang keuangan daerah dan kebijakan di bidang perpajakan dan kebijakan stabilitas sistem keuangan. Bagian dari kebijakan di bidang perpajakan, antara lain, adalah untuk mengurangi tarif pajak penghasilan badan dari 25% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan menjadi 20% mulai dari tahun fiskal 2022. Selanjutnya, untuk Perseroan Terbuka yang memenuhi persyaratan tertentu akan memperoleh tarif pajak 3% lebih rendah dari 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan dari 20% mulai dari tahun fiskal 2022.

Pada tanggal 16 Mei 2020, Presiden Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah menetapkan PerPPU tersebut menjadi Undang-Undang ("UU") No. 2 Tahun 2020.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari PerPPU ini.

9. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN

Akun ini merupakan uang muka pendapatan dari tamu dan/atau *travel agent*.

10. IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja - imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 13/2003 tentang Ketenagakerjaan. Imbalan kerja tersebut tidak didanai.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Biaya jasa kini	39.131.719	484.713.255
Beban bunga bersih	12.277.956	34.632.367
Jumlah beban imbalan kerja	<u>51.409.675</u>	<u>519.345.622</u>

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	851.412.020	398.073.185
Biaya jasa kini	39.131.719	484.713.255
Beban bunga bersih	12.277.956	34.632.367
Efek <i>curtailment/settlement</i>	(789.272.363)	(66.006.787)
Saldo akhir	<u>113.549.332</u>	<u>851.412.020</u>

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

10. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	851.412.020	398.073.185
Beban imbalan kerja	51.409.675	519.345.622
Penyesuaian efek <i>curtailment/settlement</i>	(564.964.681)	(66.006.787)
Pembayaran manfaat	<u>(224.307.682)</u>	<u>-</u>
Saldo akhir	<u>113.549.332</u>	<u>851.412.020</u>

Liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah Rp113.549.332 dan Rp851.412.020.

Beban imbalan kerja di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah Rp51.409.675 dan Rp519.345.622.

Estimasi imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 berdasarkan perhitungan PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporan masing-masing pada tanggal 4 Maret 2021 dan 26 Februari 2020.

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

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Tingkat bunga diskonto (% p.a)	6,9 - 7,1	7,1 - 7,8
Tingkat kenaikan upah (% p.a)	8	8
Tingkat mortalita	Indonesia – IV - (2019)	Indonesia III - (2011)
Tingkat cacat	0,02% p.a	
Tingkat pengunduran diri	5% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun	
Usia pensiun normal	55 Tahun	

Analisa sensitivitas dari Grup adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Sensitivitas tingkat diskonto -1%		
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	136.882.483	940.394.161
Biaya jasa kini	47.007.128	444.030.248
Sensitivitas tingkat diskonto +1%		
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	94.839.030	778.288.307
Biaya jasa kini	32.790.725	367.804.820

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

11. MODAL SAHAM

Nama pemegang saham	31 Desember 2020		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan	Jumlah modal disetor
PT Karunia Berkah Jayasejahtera	2.150.000.000	26,87%	215.000.000.000
PT Sukses Makmur Jayapratama	853.663.399	10,67%	85.366.339.900
NBS Client	573.759.342	7,17%	57.375.934.200
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	4.423.669.263	55,29%	442.366.926.300
Jumlah	8.001.092.004	100,00%	800.109.200.400

Nama pemegang saham	31 Desember 2019		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan	Jumlah modal disetor
PT Karunia Berkah Jayasejahtera	3.300.000.000	41,24%	330.000.000.000
PT Sukses Makmur Jayapratama	2.300.000.000	28,75%	230.000.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	2.400.986.500	30,01%	240.098.650.000
Jumlah	8.000.986.500	100,00%	800.098.650.000

Berdasarkan akta No. 96 tanggal 24 Agustus 2020 dari Yulia S.H., notaris di Jakarta Selatan, Dewan Komisaris menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sehubungan dengan pelaksanaan waran. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0368952 tanggal 27 Agustus 2020.

Berdasarkan akta No. 96 tanggal 28 Maret 2019 dari Yulia S.H., notaris di Jakarta, Dewan Komisaris menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sehubungan dengan pelaksanaan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sejumlah 2.000.000.000 saham. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0177204 tanggal 29 Maret 2019.

12. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	6.000.000.000	6.000.000.000
Biaya emisi saham	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Bersih	-	-
Selisih lebih hasil konversi Waran Seri I (Catatan 1c)	8.736.032	7.892.000
Jumlah	8.736.032	7.892.000

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

13. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, perusahaan di Indonesia diharuskan untuk membentuk cadangan umum sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan cadangan umum tersebut.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 28 tanggal 19 Juni 2019 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta, telah ditetapkan antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2018 sebesar Rp500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 113 tanggal 28 Agustus 2020 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta, telah ditetapkan antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2019 sebesar Rp500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, saldo cadangan umum masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 dan Rp500.000.000.

14. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (KNP)

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	20.078.994	3.371.014
KNP atas laba (rugi) komprehensif Entitas Anak		
NMP (Catatan 1)	7.961.439	10.003.536
NJR (Catatan 1)	(1.474.066)	6.704.444
Jumlah	<u>26.566.367</u>	<u>20.078.994</u>

15. PENDAPATAN

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pendapatan hotel		
Kamar	865.585.398	13.901.707.782
Makanan dan minuman	279.477.860	3.041.699.419
Lain-lain	33.417.920	394.999.950
Jasa manajemen	450.000.000	450.000.000
Jumlah	<u>1.628.481.178</u>	<u>17.788.407.151</u>

Seluruh pendapatan jasa manajemen untuk tahun 2020 dan 2019 berasal dari PT Fandya Djaya Mandiri, pihak ketiga.

Tidak terdapat pendapatan dari satu pihak yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan untuk tahun 2020 dan 2019.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

16. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2020	2019
Kamar	509.529.313	2.692.775.003
Makanan dan minuman	468.204.511	1.476.171.460
Lain-lain	12.609.992	61.452.939
Jumlah	990.343.816	4.230.399.402

Tidak terdapat pembelian dari satu pihak yang melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan.

17. BEBAN USAHA**a. Beban pemasaran**

	2020	2019
Promosi	96.370.088	243.880.199
Gaji dan tunjangan	1.000.000	73.204.529
Perjalanan dinas	-	121.560.782
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp15 juta)	689.924	22.920.411
Jumlah	98.060.012	461.565.921

b. Beban umum dan administrasi

	2020	2019
Gaji, upah dan tunjangan	1.538.925.361	2.906.385.269
Penyusutan (Catatan 7)	1.282.092.662	3.752.884.121
Jasa pihak ketiga	911.800.000	312.600.000
Biaya tahunan	504.849.648	17.354.839
Keperluan kantor	208.536.764	159.812.018
Asuransi	134.623.886	213.835.604
Sewa kantor	81.300.000	81.300.000
Perjalanan dinas	62.711.036	34.636.270
Imbalan kerja (Catatan 10)	51.409.675	519.345.622
Perizinan	46.479.246	17.713.240
Penyelenggaraan RUPS	40.345.080	49.450.400
Biaya emisi saham	-	3.181.000.093
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp15 juta)	76.970.548	76.694.216
Jumlah	4.940.043.906	11.323.011.692

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

17. BEBAN USAHA (Lanjutan)**c. Beban operasional**

	2020	2019
Listrik dan air	474.874.260	1.091.242.373
Jasa pihak ketiga	111.432.963	313.250.673
Pemeliharaan dan energi	108.127.009	434.189.866
Perlengkapan dan peralatan operasi	87.734.286	236.494.033
Jumlah	782.168.518	2.075.176.945

18. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Jumlah laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	900.703.102	3.297.452.528
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar	8.001.057.457	7.527.902.265
Jumlah	0,11	0,44

19. INFORMASI SEGMENT**Segmen Usaha**

Keseluruhan aktivitas usaha Grup berada di pasar lokal. Grup mengklasifikasikan aktivitas usahanya menjadi dua segmen usaha yang terdiri atas pendapatan dari hotel dan lainnya.

Manajemen Grup memantau hasil operasi dari unit usahanya secara terpisah guna keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian. Namun, pendanaan (termasuk biaya pendanaan dan pendapatan pendanaan) dan pajak penghasilan tidak dialokasikan kepada segmen operasi.

PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

19. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	31 Desember 2020			
	Hotel	Lainnya	Eliminasi	Konsolidasian
PENDAPATAN USAHA				
Pendapatan eksternal	1.178.481.178	450.000.000	-	1.628.481.178
Hasil segmen	188.137.362	450.000.000	-	638.137.362
Beban usaha segmen	(3.696.704.086)	(2.123.568.350)	-	(5.820.272.436)
Pendapatan keuangan	4.793.626.179	9.824	-	4.793.636.003
Beban keuangan	(57.930.173)	(1.855.398)	-	(59.785.571)
Lainnya - bersih	887.611.912	45.782.558	-	933.394.470
Laba (rugi) segmen	2.114.741.194	(1.629.631.366)	-	485.109.828
INFORMASI LAINNYA				
Pengeluaran modal	2.769.403.579	-	-	2.769.403.579
Penyusutan	1.264.667.618	17.425.044	-	1.282.092.662
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				
Segmen aset	803.559.052.406	807.604.217.520	802.392.739.888	808.770.530.038
Segmen liabilitas	589.397.637.688	35.387.772	588.257.891.536	1.175.133.924
	31 Desember 2019			
	Hotel	Lainnya	Eliminasi	Konsolidasian
PENDAPATAN USAHA				
Pendapatan eksternal	17.338.407.151	450.000.000	-	17.788.407.151
Hasil segmen	13.108.007.749	450.000.000	-	13.558.007.749
Beban usaha segmen	(9.734.628.238)	(4.125.126.320)	-	(13.859.754.558)
Pendapatan keuangan	6.486.207.396	883.195	-	6.487.090.591
Beban keuangan	(1.047.427.663)	(4.495.753)	-	(1.051.923.416)
Lainnya - bersih	(421.390.020)	(660.000)	-	(422.050.020)
Laba (rugi) segmen	8.390.769.224	(3.679.398.878)	-	4.711.370.346
INFORMASI LAINNYA				
Pengeluaran modal	44.484.520.250	-	-	44.484.520.250
Penyusutan	3.735.459.121	17.425.000	-	3.752.884.121
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				
Segmen aset	809.356.260.754	806.718.480.615	804.611.124.871	811.463.616.498
Segmen liabilitas	597.749.689.515	61.748.402	593.024.632.626	4.786.805.291

20. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**a. Manajemen risiko modal**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 4) dan ekuitas.

Direksi Grup secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

Risiko Pasar

i. Manajemen risiko tingkat bunga

Grup terekspos terhadap risiko tingkat bunga karena sumber pendanaan yang memiliki tingkat bunga tetap maupun mengambang.

Nilai tercatat dari instrumen keuangan Grup yang terpapar risiko tingkat bunga, yang meliputi, perjanjian tingkat suku bunga tetap yang terpapar risiko suku bunga atas nilai wajar (*fair value interest rate*) dan perjanjian tingkat suku bunga mengambang yang terpapar risiko tingkat suku bunga atas arus kas, dijabarkan sebagai berikut:

	31 Desember 2020			
	Bunga mengambang	Bunga tetap	Tanpa bunga	Jumlah
<u>Aset keuangan</u>				
Kas dan setara kas	1.660.100.000	140.000.000.000	6.366.320.500	148.026.420.500
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	164.708.795	164.708.795
Jumlah aset keuangan	1.660.100.000	140.000.000.000	6.531.029.295	148.191.129.295
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	187.130.377	187.130.377
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	46.781.944	46.781.944
Jumlah liabilitas keuangan	-	-	233.912.321	233.912.321
Jumlah aset keuangan - bersih	1.660.100.000	140.000.000.000	6.297.116.974	147.957.216.974

Untuk mengelola risiko tingkat suku bunga, Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai antara tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap.

ii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana pihak yang berhubungan dengan Grup terkait dengan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan tidak akan memenuhi kewajibannya sehingga menyebabkan kerugian keuangan. Risiko kredit Grup berasal dari piutang usaha dan piutang lain-lain. Untuk aset keuangan lainnya (termasuk kas dan setara kas), Grup meminimalkan risiko kredit dengan berurusan secara khusus dengan pihak yang mempunyai kredibilitas tinggi.

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

20. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

Tujuan Grup adalah meningkatkan pendapatan dan mengurangi kerugian yang timbul dari peningkatan risiko kredit. Transaksi Grup hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel serta menggunakan prosedur verifikasi kredit untuk semua transaksi dengan pelanggan secara kredit. Selain itu, saldo piutang dimonitor secara terus-menerus sehingga piutang tak tertagih Grup tidak signifikan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, maksimum eksposur Grup untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

iii. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko Grup, kesulitan dalam pembiayaan proyek dan memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo. Grup mengelola risiko likuiditas yang memperhatikan rasio pendanaan dari pihak ketiga (pinjaman) dan pendanaan melalui modal sendiri.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan dana dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

	31 Desember 2020					
		Periode jatuh tempo				
		Sampai 1				
	Nilai tercatat	tahun	1 - 2 tahun	2 - 3 tahun	3 - 5 tahun	> 5 tahun
<u>Liabilitas keuangan</u>						
Utang usaha - pihak ketiga	187.130.377	187.130.377	-	-	-	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	46.781.944	46.781.944	-	-	-	-
Jumlah liabilitas keuangan	233.912.321	233.912.321	-	-	-	-

21. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan sebagai berikut:

31 Desember 2020		
	Nilai tercatat	Nilai wajar
<u>Aset keuangan</u>		
Kas dan setara kas	148.026.420.500	148.026.420.500
Piutang lain-lain - pihak ketiga	164.708.795	164.708.795
Jumlah	148.191.129.295	148.191.129.295
<u>Liabilitas keuangan</u>		
Utang usaha - pihak ketiga	187.130.377	187.130.377
Utang lain-lain - pihak ketiga	46.781.944	46.781.944
Jumlah	233.912.321	233.912.321

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

21. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (Lanjutan)

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya, karena dampak dari diskonto tidak signifikan atau akan jatuh tempo dalam jangka pendek.

22. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

MD, PAB dan RBII, Entitas Anak, mengadakan perjanjian kerja sama dengan beberapa *online travel agent* (OTA) untuk melakukan pemasaran kamar hotel yaitu Traveloka, Booking.com, Agoda, Pegi-peg, Trip Advisor, Hotels.com dan Expedia dengan jangka waktu yang dapat diperpanjang setiap saat oleh kedua belah pihak dan dasar perhitungan kompensasi antara 15%-27% dari harga jual. Jumlah beban pemasaran sebesar Rp98.060.012 dan Rp461.565.921 untuk tahun 2020 dan 2019 (Catatan 17a).

23. AKTIVITAS NON KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah perolehan aset tetap yang berasal dari uang muka pembelian sebesar Rp505.279.427 dan Rp8.000.000.000, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

24. PENERBITAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN AMANDEMEN SERTA INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, interpretasi baru dan amandemen dan penyesuaian standar berikut yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2021:

- Amandemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis";
- Amandemen PSAK 71 dan PSAK 60, "Instrumen Keuangan dan Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pembaruan IBOR" (Tahap 2) Amandemen PSAK 73 "Sewa: Pengungkapan tentang Pembaruan IBOR" (Tahap 2);
- PSAK 112, "Akuntansi Wakaf telah Disahkan"

Efektif 1 Januari 2023:

- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan"

Efektif 1 Januari 2025:

- PSAK 74 "Kontrak Asuransi"

**PT SURYA PERMATA ANDALAN Tbk.
(d/h PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

25. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Sejak awal tahun 2020, telah terjadi penyebaran wabah *the Coronavirus Disease 2019* (“COVID-19 - outbreak”) ke seluruh negara-negara di dunia termasuk Indonesia, yang telah membawa ketidakpastian dan dampak bagi ekonomi dan kegiatan usaha Grup.

Grup telah menilai dampak potensial COVID-19 terhadap bisnis dan operasional Grup, termasuk proyeksi finansial dan likuiditasnya. Manajemen saat ini menerapkan beberapa upaya dalam menangani COVID-19 termasuk:

- Mengurangi pengeluaran dan ekspansi modal;
- Melakukan program penghematan biaya dalam segala aspek operasional; dan
- Melaksanakan pengembangan proyek sesuai prioritas dan memenuhi permintaan pasar untuk menjaga arus kas.

Berdasarkan hal ini, Grup tidak melihat adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Namun, pemulihan ekonomi secara keseluruhan dan kinerja Grup akan bergantung pada perkembangan situasi COVID-19. Dengan demikian, masih ada ketidakpastian di masa depan. Kondisi tersebut tercermin dari proyeksi pertumbuhan ekonomi dalam kisaran yang cukup luas. Manajemen akan terus memantau perkembangan penyebaran COVID-19 dan terus berupaya untuk meminimalkan dampaknya terhadap bisnis, posisi keuangan dan hasil operasi Grup.

26. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada bulan November 2020, Undang-Undang No. 11/2020 (“UU Cipta Kerja”) yang biasa dikenal dengan “Undang-Undang Omnibus” tentang Cipta Kerja mulai berlaku. Pada bulan Februari 2021, Pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan 49 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah (“PP”) dan 4 Peraturan Presiden (“Perpres”).

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Grup masih mengevaluasi potensi dampak dari Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

NO: 00024/2.1254/AU.1/05/1530-2/1/V/2021

Para Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Surya Permata Andalan Tbk (d/h PT Nusantara Properti Internasional Tbk)

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Surya Permata Andalan Tbk (d/h PT Nusantara Properti Internasional Tbk) ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Surya Permata Andalan Tbk (d/h PT Nusantara Properti Internasional Tbk) dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Antadaya, Helmiansyah dan Yassirli



Helmiansyah Irawan., SE., Ak., M.Ak., CA., CPA., ACPA.

Nomor registrasi Akuntan Publik No. AP. 1530

21 Mei 2021

